

УДК 69.009.1

DOI: 10.31675/1607-1859-2019-21-2-158-164

*И.А. СВИРИДОВ, С.Б. СБОРЩИКОВ,**Национальный исследовательский**Московский государственный строительный университет*

О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ СОВРЕМЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ РЕНОВАЦИИ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ

В настоящее время во многих городах России активизирована работа по организации и проведению реконструкции и модернизации городской застройки. Это обусловлено тем, что условия жизни городского населения уже далеко не отвечают современным требованиям среды жизнедеятельности. Государство не сможет решить этот вопрос самостоятельно без активного участия частного сектора и населения, для чего необходимо создать определенные условия: разработать организационную модель реализации программы, в рамках которой определить участников, сформировать механизмы их взаимодействия, а также скоординировать программу с общественным мнением, по необходимости внести корректировки в законодательную и нормативно-техническую базу, провести соответствующие исследовательские работы по изучению технического, инженерного, социального, демографического, историко-архитектурного, транспортного и экологического аспектов реализации программы реновации. Для идентификации первых результатов осуществления этой социально значимой программы необходимо провести их анализ. Статья направлена на то, чтобы показать реальную картину происходящего при реализации важнейших элементов программ реновации городов, затрагивающих интересы огромной части населения нашей страны, от результатов которой зависит политическая и макроэкономическая стабильность государства, и в конечном итоге на основании глубокого и всестороннего анализа наметить и осуществить поправки в стратегические и оперативные задачи программы реновации городов. «...Так всякое дерево доброе приносит и плоды добрые, а худое дерево приносит и плоды худые. Не может дерево доброе приносить плоды худые, ни дерево худое приносить плоды добрые. Всякое дерево, не приносящее плода доброго, срубают и бросают в огонь...» (из главы 7 Евангелия от Матфея). В этом контексте с целью повышения эффективности программ реновации всем участникам необходимо осуществить перманентные мероприятия по стимулированию этой программы, являющейся важнейшим фактором, влияющим на развитие экономики всей страны.

Ключевые слова: ликвидация ветхого и аварийного фонда; модернизация городской застройки; реновация городов; организационная модель реализации инвестиционно-строительных проектов; Фонд капитального ремонта г. Москвы.

Для цитирования: 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.

DOI: 10.31675/1607-1859-2019-21-2-158-164

*I.A. SVIRIDOV, S.B. SBORSHIKOV,**The National Research Moscow State University of Civil Engineering*

TOWARDS RENOVATION OF RUSSIAN CITIES

At present, the reconstruction and modernization of urban development is provided in many cities of Russia. This is due to the fact that living conditions of the population do not meet the

modern requirements. The government cannot solve this problem without the involvement of the private sector and population, for which it is necessary to develop an organizational model for the program implementation which identifies the participants, forms mechanisms for their interaction, coordinates the program with public opinion, adjusts the legislative and regulatory framework, conducts research into technical, engineering, social historical, demographic, historical, architectural, transport and environmental aspects of the renovation program. To identify the first results of this program, it is necessary to analyze them. The article shows what happens during the implementation of the renovation program which affects the interests of the population of our country and the political and macroeconomic stability of the country. In order to increase the effectiveness of renovation program, all the participants should take permanent measures, because it is the most important factor affecting the economy development of the whole country.

Keywords: urban development modernization; renovation of cities; organizational model; investment and construction project; major repairs foundation.

For citation: Sviridov I.A., Sborshikov S.B. O nekotorykh osobennostyakh sovremennoy organizatsii renovatsii rossiiskikh gorodov [Towards renovation of Russian cities]. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta – Journal of Construction and Architecture. 2019. V. 21. No. 2. Pp. 158–164. DOI: 10.31675/1607-1859-2019-21-2-158-164

Введение

Современная политическая обстановка, обусловленная экономическим противостоянием стран Запада и России, падением цен на сырьевые ресурсы, являющиеся пока основой современной российской экономики, заставляют руководство нашей страны предпринимать меры по диверсификации экономики, требующей затрат большого количества времени и средств. Безусловно, «локомотивом», в соответствии с мировым опытом, должна выступить строительная отрасль, в современной российской действительности на первый план выносятся совсем другие приоритеты: во-первых, переложить бремя расходов при дефиците бюджета на население; во-вторых, переориентировать экономику, начав новую индустриализацию, но уже на инновационном генезисе.

Для достижения этого намечена реализация нескольких масштабных проектов, в том числе по реновации городской среды, связанной со сносом пятиэтажек и ликвидацией ветхого и аварийного жилья, что должно способствовать:

- наиболее полному использованию потенциала строительной отрасли и всей сферы материального производства;
- созданию рабочих мест;
- модернизации объектов инфраструктуры;
- снижению социального напряжения в обществе.

Это указывает на необходимость корректировки методической, законодательной и нормативно-технической баз, организации фондов, штабов и комитетов по реализации мероприятий указанных программ, информационного сопровождения данной деятельности [1–7].

Основная часть

Беспристрастно проиллюстрируем первые характерные результаты на примере работы Фонда капитального ремонта г. Москвы. Для этого верифицируем основные факторы, влияющие на обеспечение успешной реализации

программы. К ним можно отнести: организационную модель, участников и механизмы их взаимодействия, знание и учет общественного мнения, актуализированную законодательную и нормативно-методическую базу, сформированную на основе исследований по изучению технического, инженерного, социального, демографического, историко-архитектурного, транспортного и экологического состояния объектов и территорий реализации программы.

Прежде чем давать качественную оценку проявлению этих факторов, следует отметить, что есть две исторически сложившиеся доктрины решения задач. Первая – объективная, которая основывается на законах философии, исторического и технологического опыта, в своем развитии проходит все стадии исследований, моделирования, обсуждения, выработки ясного алгоритма, мобилизации и четкого исполнения. И вторая – субъективная, которая основывается на волюнтаристском восприятии и способностях администратора, решающего задачу.

Итак, в Фонд капитального ремонта г. Москвы (ФКРМ) ежемесячно поступает с 235 млн кв. м жилого фонда по 15 руб. с кв. м, приблизительно 3,525 млрд руб., а в год 42,3 млрд руб. Фонду необходимо учитывать, аккумулировать средства и финансировать работы по содержанию и восстановлению в разрезе отдельного дома, а это очень непростая работа. Денежные средства, которые аккумулируются на счетах домов, остаются средствами собственников жилья или становятся государственными, т. е. бюджетными средствами? Фонд такие средства считает средствами граждан, так прописано в технических заданиях на проектирование по каждому дому, но, на наш взгляд, это неоднозначно, т. к. при поступлении средств на счета ФКРМ они автоматически становятся бюджетными.

Вместе с тем фонд, по своему уставу, принял на себя еще и функции технического заказчика, а это совсем другая задача – сложная, требующая инженерно-строительной квалификации и соответствующего опыта. Следует отметить, что устав фонда вступает в противоречие с Гражданским и Градостроительным кодексами, т. к. заказчиком-застройщиком являются собственники жилых и нежилых помещений в доме. В этой связи фонд должен эту функцию оформить договором и получить доверенность на проведение работ по сбору исходно-разрешительной, предпроектной документации, подготовке технического задания на разработку проектной документации, утверждению его у жителей, разработке проектной документации и также утверждению ее у жителей, качественному и в срок производству строительно-монтажных, ремонтно-восстановительных работ, страхованию этих работ.

Из вышеприведенного логично вытекает вопрос, каким образом фонд мотивирован на защиту интересов жителей, осуществляя капитальный ремонт? И в данном контексте следует ответ: никаким образом! Усугубляют ситуацию различные комитеты и псевдообщественные комиссии, которые размывают и прикрывают от персональной ответственности субъектов программы, которые заняты её организацией и реализацией, а в некоторых случаях даже дискредитируют их.

На что ориентирована деятельность фонда, в чем состоит его мотивация? Теми самыми благими намерениями, любой ценой тратить беспрерывным по-

током поступающие финансовые средства для ремонта общедолевой собственности жителей дома. Все это напоминает высказывание англиканского священника и поэта-метафизика Джорджа Герберта (Herbert; 1593–1633) в книге «*Jacula prudentium*» (лат.: «Остроты мудрецов»): «*Hell is full of good meanings and wishings*» – «Ад полон добрыми намерениями и желаниями» [8–10].

В качестве промежуточного вывода можно констатировать, что организационная модель программы реновации не соответствует её задачам и целям.

Строительная отрасль, в рамках которой проходит реализация программы, находится в перманентном состоянии реформирования нормативно-методической и законодательной базы, а в совокупности с другими факторами, такими как отсутствие инвестиций, квалифицированного персонала (рабочих, ИТР, АУП), невостребованность инновационных разработок (в первую очередь отечественных), указывает на наличие определенного кризиса отрасли. Положительный опыт, который накапливался в стране инженерами и научно-техническими работниками строительных организаций, вузов, НИИ и проектно-изыскательских институтов на протяжении многих десятилетий в практике строительства, проектирования, нормирования, ценообразования, по большей части сведен к нулю и игнорируется [11–13].

Как результат проявления указанных выше негативных факторов в сфере реновации объектов недвижимости:

- низкое качество исходно-разрешительной и предпроектной документации;
- формальный характер технических заданий на проектирование без указаний особенностей конкретных объектов;
- инженерные изыскания проводятся также формально;
- очень низкое качество проектно-сметной документации, которая подчас не содержит многих важных разделов, в частности детальной проработки решений по организации работ;
- документация объектов по техническому состоянию, паспортизации имущественной принадлежности чердачных и подвальных помещений физическим или юридическим лицам не ведется.

Ситуацию усугубляет сформировавшееся противоречие в сфере государственной экспертизы проектно-сметной документации на капитальный ремонт. Проектные организации поставлены в неловкое положение, т. к. Правительством г. Москвы в Постановлении № 790-ПП от 24.09.02 г. указано об установлении обязательной экспертизы проектной документации на капитальный ремонт жилых домов, затрагивающий их конструктивные характеристики. Подобные рекомендации устанавливаются в более поздних документах для других видов объектов, хотя Градостроительный кодекс четко определил в статье 49 «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий», что в п. 3 «...экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства...», а п. 3.3 определяет, что только «Застройщик или технический заказчик может направить по собственной инициативе проектную документацию объектов капитального строительства, указанных в частях 2 и 3 указанной статьи, и резуль-

таты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу» [14, 15].

Учитывая неполноту (а можно и допустить отсутствие) нормативно-методической базы на реновацию зданий, сооружений застройки, можно констатировать увеличение сроков, стоимости капитального ремонта, обеспечение надлежащего качества работ.

Заключение

В качестве общего вывода можно определить необходимость ликвидации противоречий в нормативно-методической базе капитального ремонта, обеспечения охвата её как можно более полного спектра проблем, возникающих при реновации, привлечения к выполнению работ квалифицированных кадров и организаций, использующих в своей деятельности передовые достижения науки и техники, которые способствуют созданию комфортной среды жизнедеятельности, снижению сроков, стоимости реновации, повышению качества работ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Сборщиков С.Б., Свиридов И.А. О повышении эффективности ликвидации ветхого и аварийного жилья // Научное обозрение. 2016. № 22. С. 17–21.
2. Сборщиков С.Б., Свиридов И.А. Кризис современной организационно-технологической модели реализации инвестиционно-строительных проектов из-за исключения из неё технического заказчика // Научное обозрение. 2016. № 20. С. 202–206.
3. Шинкарева Г.Н., Маслова Л.А. Контракты жизненного цикла – новый формат взаимодействия государства, инжиниринговых компаний и бизнеса // Научное обозрение. 2016. № 18. С. 222–227.
4. Алексанин А.В. Автоматизация управления отходами строительного производства // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 10. С. 79–81.
5. Журавлев П.А. Цена строительства и этапы ее формирования // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2015. № 9 (104). С. 174–178.
6. Лазарева Н.В. Стоимостной инжиниринг как основа интеграции процессов планирования, финансирования и ценообразования в инвестиционно-строительной деятельности // Вестник МГСУ. 2015. № 11. С. 178–185.
7. Ермолаев Е.Е. Управление потребительной стоимостью объектов строительства // Гуманитарные и социальные науки (электронный журнал). 2013. № 3. С. 18–23.
8. Ермолаев Е.Е. Особенности определения фиксированной стоимости строительства в рамках государственных программ // Вестник университета (Государственный университет управления). 2013. № 11. С. 35–38.
9. Caia W.G., Wub Y., Zhonga Y., Rena H. China building energy consumption: Situation, challenges and corresponding measures // Energy Policy. 2009. № 37. P. 2054–2059.
10. Hang Ma, Kan Zhu. Study on the renovation of old industrial district combined with the creative industry in Guangdong, China // Civil Engineering and Urban Planning. 2016. № 4. P. 77–83.
11. Попков А.Г. Новые организационные методы формирования подсистемы кадрового обеспечения строительного производства в условиях инжиниринговой схемы управления // Вестник МГСУ. 2010. № 2. С. 22–30.
12. Алексанин А.В., Сборщиков С.Б. Перспективные направления исследований по повышению эффективности управления строительными отходами // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 11. С. 84–86.
13. Алексанин А.В. Перспективные направления развития организации строительства // Научное обозрение. 2015. № 10-1. С. 378–381.

14. Градостроительный кодекс РФ, № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года.
15. Гражданский кодекс РФ, № 51 – ФЗ от 30 ноября 1994 года.

REFERENCES

1. Sborshchikov S.B., Sviridov I.A. O povyshenii effektivnosti likvidatsii vetkhogo i avariinogo zhil'ya [Efficiency improvement of elimination of dilapidated and emergency housing]. *Nauchnoe obozrenie*. 2016. No. 22. Pp. 17–21. (rus)
2. Sborshchikov S.B., Sviridov I.A. Krizis sovremennoi organizatsionno-tekhnologicheskoi modeli realizatsii investitsionno-stroitel'nykh proektov iz-za iskl'yucheniya iz nee tekhnicheskogo zakazchika [The crisis of modern implementation of investment and construction projects due to the exclusion from it of technical customer]. *Nauchnoe obozrenie*. 2016. No. 20. Pp. 202–206. (rus)
3. Shinkareva G.N., Maslova L.A. Kontrakty zhiznennogo tsikla – novyi format vzaimodeistviya gosudarstva, inzhiniringovykh kompanii i biznesa [Life cycle contracts as a new format of interaction between government, engineering companies and business]. *Nauchnoe obozrenie*. 2016. No. 18. Pp. 222–227. (rus)
4. Aleksanin A.V. Avtomatizatsiya upravleniya otkhodami stroitel'nogo proizvodstva [Automation of construction waste management]. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*. 2014. No. 10. Pp. 79–81. (rus)
5. Zhuravlev P.A. Tsena stroitel'stva i etapy ee formirovaniya [The price of construction and stages of its formation]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta*. 2015. No. 9 (104). Pp. 174–178. (rus)
6. Lazareva N.V. Stoimostnoi inzhiniring kak osnova integratsii protsessov planirovaniya, finansirovaniya i tsoobrazovaniya v investitsionno-stroitel'noi deyatel'nosti [Value engineering as a basis for integration of planning, financing and pricing processes in investment and construction activities]. *Vestnik MGSU*. 2015. No. 11. Pp. 178–185. (rus)
7. Ermolaev E.E. Upravlenie potrebitel'noi stoimost'yu ob'ektov stroitel'stva [Management of use value of construction objects]. *Gumanitarnye i sotsial'nye nauki*. 2013. No. 3. Pp. 18–23. (rus)
8. Ermolaev E.E. Osobennosti opredeleniya fiksirovannoi stoimosti stroitel'stva v ramkakh gosudarstvennykh programm [Features of determining the fixed cost of construction in the framework of state programs]. *Vestnik universiteta (Gosudarstvennyi universitet upravleniya)*. 2013. No. 11. Pp. 35–38. (rus)
9. Caia W.G., Wub Y., Zhonga Y., Rena H. China building energy consumption: Situation, challenges and corresponding measures. *Energy Policy*. 2009. No. 37. Pp. 2054–2059.
10. Hang Ma, Kan Zhu. Study on the renovation of old industrial district combined with the creative industry in Guangdong, China. *Civil Engineering and Urban Planning*. 2016. No. 4. Pp. 77–83.
11. Popkov A.G. Novye organizatsionnye metody formirovaniya podsistemy kadrovogo obespecheniya stroitel'nogo proizvodstva v usloviyakh inzhiniringovoi skhemy upravleniya [New methods for staffing subsystem formation in construction industry]. *Vestnik MGSU*. 2010. No. 2. Pp. 22–30. (rus)
12. Aleksanin A.V., Sborshchikov S.B. Perspektivnye napravleniya issledovaniy po povysheniyu effektivnosti upravleniya stroitel'nymi otkhodami [Promising research fields to improve building waste management]. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*. 2014. No. 11. Pp. 84–86. (rus)
13. Aleksanin A.V. Perspektivnye napravleniya razvitiya organizatsii stroitel'stva [Perspective directions of construction development]. *Nauchnoe obozrenie*. 2015. No. 10-1. Pp. 378–381. (rus)
14. Gradostroitel'nyi kodeks RF [RF City Planning Code]. N 190-FZ, 29.12.2004. (rus)
15. Grazhdanskii kodeks RF [RF Civil Code]/ N 51-FZ, 30.11.1994. (rus)

Сведения об авторах

Свиридов Игорь Александрович, гл. специалист НИИ ЭИ, аспирант, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 129337, Центральный федеральный округ, г. Москва, Ярославское шоссе, 26, tous2004@mail.ru

Сборщиков Сергей Борисович, докт. экон. наук, профессор, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 129337, Центральный федеральный округ, г. Москва, Ярославское шоссе, 26, tous2004@mail.ru

Authors Details

Igor A. Sviridov, Major Specialist, Research Institute of E&I, Research Assistant, The National Research Moscow State University of Civil Engineering, 26, Yaroslavskoe Road, 129337, Moscow, Russia, e-mail: tous2004@mail.ru

Sergey B. Sborshikov, DSc, Professor, The National Research Moscow State University of Civil Engineering, 26, Yaroslavskoe Road, 129337, Moscow, Russia, tous2004@mail.ru