

СОВРЕМЕННАЯ ЭКОНОМИКА – ПРАКТИКЕ

УДК 332.812.12

И.В. Дроздова

КОНЦЕПЦИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДСКОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

На примере исследования опыта Санкт-Петербурга рассмотрена концепция реконструкции городской жилой застройки, позволяющая решить проблему сохранения и обновления жилищного фонда и улучшения жилищных условий населения.

Ключевые слова: реконструкция; жилищный фонд; сохранение и воспроизводство жилищного фонда; городская жилая застройка; концепция; эффективность.

Having studied St. Petersburg experience we look at the concept of reconstructing city apartment blocks enabling to solve the problem of maintenance and reproduction of housing resources and improving the living conditions.

Keywords: reconstruction; housing resources; maintenance and reproduction of housing resources; city apartment blocks; concept; efficiency.

В настоящее время жилищный фонд России состоит из 3,2 млн. многоквартирных домов общей площадью жилых помещений более 3 млрд. м². По данным Федеральной службы государственной статистики значительный физический износ (свыше 60%) имеют 281,4 тыс. домов общей площадью 117,6 млн. м². Площадь ветхого и аварийного фонда составляет около 100 млн. м² [4]. Согласно экономическим прогнозам в ближайшие 10–15 лет убыль жилищного фонда в России составит 500 млн. м² (20% от общего объема). При этом общая площадь домов, введенных в эксплуатацию после капитального ремонта, составляет 35 млн. м², или 1% от жилищного фонда РФ, за счет нового строительства – 60 млн. м². Темпы нарастания физического износа жилых зданий составляют 3–5% в год [1].

Особенно актуальна проблема сохранения и воспроизводства жилищного фонда в таких городах, как Москва и Санкт-Петербург, где значительный удельный вес составляют жилые здания различных периодов постройки, нуждающиеся в реконструкции. В настоящее время жилищный фонд Санкт-Петербурга насчитывает 110 млн. м². Общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда составляет 757,1 тыс.м² [3].

В этих условиях с каждым годом все более актуальной становится задача проведения широкомасштабных работ по реконструкции городской жилой застройки, которая должна осуществляться в соответствии с Концепцией генерального плана развития Санкт-Петербурга до 2025 года.

В Санкт-Петербурге можно выделить три основных планировочных зоны города, значительно отличающиеся по состоянию исторически сложившейся городской среды и имеющие разную инвестиционную привлекательность: исторический центр, промышленно-селитебные зоны и районы массовой жилой застройки 1960–1990-х гг. (селитебный пояс).

Реконструкция жилых зданий, построенных до 1920 г., может осуществляться в трех направлениях [2]: первое – превращение жилых зданий в административные. В настоящее время примерно треть домов, построенных до 1920 г., переведены в нежилые. В них размещаются банки и крупные фирмы; второе – реконструкция жилых зданий с созданием элитных квартир. Эти дома особенно привлекательны для состоятельных слоев населения: центральное расположение, высокие потолки, просторные лестницы, большие многокомнатные квартиры, выразительная архитектура фасадов; третье – выборочная реконструкция от-

дельных этажей или квартир частными инвесторами под жилье и офисы.

Дома, построенные в период с 1918 по 1940 гг., имеют планировку, рассчитанную на коммунальное заселение, санузлы минимальных размеров (без ванн), деревянные перекрытия. Однако они имеют спрос на вторичном рынке жилья из-за своего центрального размещения в городе. Существует два пути реконструкции этих зданий. Первый – передача в нежилой фонд и превращение в административное здание. Второй – реконструкция отдельных квартир под муниципальное жилье. Архитектурно-планировочные решения в зданиях этого периода позволяют осуществлять частичную перепланировку с сохранением на этаже габаритов секций и квартир [2].

Дома, построенные в период с 1941 по 1955 гг. и расположенные в центральных частях города, отвечают современным комфортным требованиям к качеству жилья для среднего класса и очень высоко ценятся на вторичном рынке жилья.

Особенно остро в Санкт-Петербурге стоит проблема реконструкции домов первых массовых серий, построенных в период с 1959–1962 гг. В квартирах этих домов планировка и инженерная инфраструктура устарели не только физически, но и морально. В них в основном проживают малоимущие и наименее обеспеченные слои населения. Эти дома не пользуются спросом на вторичном рынке жилья, поэтому не привлекательны для частных инвесторов. Однако жилые здания этих серий занимают, как правило, ценную в градостроительном отношении территорию, что определяется развитой сетью учреждений социального, транспортного, инженерного обслуживания, системой озеленения и благоустройства территорий кварталов и микрорайонов. Поэтому их комплексная реконструкция открывает большие экономические, социальные и технические возможности дальнейшего развития города в современных условиях. Она позволяет повысить социальный статус и привлекательность районов, ставших для населения не престижными; сделать застройку более многообразной, улучшить использование внутриквартальных территорий; снизить эксплуа-

ционные затраты.

В настоящее время существует два направления реконструкции жилых зданий этого периода застройки в зависимости от их конструктивных особенностей и степени износа.

Первое направление – снос домов или целых кварталов, сопровождающийся выселением жильцов и дальнейшим строительством на их месте новых высотных жилых домов с коэффициентом обновления более 1,7, объектов социального и культурно-бытового назначения, полной заменой инженерных сетей и благоустройством территории. В этом случае возникают дополнительные затраты, связанные со сносом жилых зданий, вывозом строительного мусора, созданием переселенческого фонда, заменой инженерных сетей и развитием социально-бытовой инфраструктуры. Однако эти затраты довольно быстро окупаются в крупных городах (мегаполисах) за счет ценной территории кварталов с развитой инженерной и транспортной инфраструктурой и реализации дополнительных площадей в новых домах. Квартиры во вновь построенных домах рассчитаны в основном на потребителей среднего класса. Этот подход целесообразно применять для реконструкции жилых зданий следующих типов: признанных аварийными; относящихся к типовым проектам постройки 1958–1970 гг. (дома первых массовых серий); относящихся к малоэтажной жилой застройке до 1966 года; имеющих высокую (более 70%) степень физического износа вне зависимости от времени постройки.

Второе направление – реконструкция жилых зданий, степень физического износа капитальных конструкций которых не превышает 30–40%, без сноса, за счет пристроек, надстроек, вставок и т.д., перепланировки квартир с заменой инженерной инфраструктуры, обеспечение населения объектами социального и культурно-бытового назначения, благоустройство территории. Это направление оказывается на 20–30% дешевле, чем новое строительство. Квартиры в этих домах целесообразно переоборудовать под социальное жилье, реализуемое по государственным, региональным и городским программам улуч-

шения жилищных условий льготных категорий граждан.

Здания второго (1963–1969 гг.) и третьего (1970–1985 гг.) периодов индустриального домостроения рассчитаны на усредненного потребителя. Реконструкция в них обычно сводится к автономной перепланировке квартир.

В условиях реконструкции городской жилой застройки, предусматривающей увеличение объемов жилищного фонда, а следовательно, и численности населения, возникает проблема дефицита объектов социального и культурно-бытового назначения.

Проведенные исследования показали, что в центральных районах города отсутствие отдельных видов предприятий сферы услуг связано с нехваткой помещений, пригодных для размещения объектов обслуживания. Как правило, для их размещения предлагаются подвальные помещения, которые требуют значительных капитальных вложений и практически не пригодны для размещения объектов социальной инфраструктуры.

В районах массовой застройки существует острая диспропорция между увеличением объемов жилищного фонда и фактическим количеством предприятий сферы обслуживания (детские сады, школы, поликлиники, библиотеки, спортивные залы, прачечные, химчистки, бани и т.д.). Из этого следует, что проблема рационального размещения объектов социального и культурно-бытового назначения может быть решена следующим образом.

В центральных районах города при реконструкции домов старой постройки на первых этажах зданий целесообразно размещать учреждения и предприятия обслуживания в соответствии с установленными нормативами обеспечения ими. При этом необходимо учитывать естественное старение жителей центральных районов города и разуплотнение населения вследствие расселения коммунальных квартир. При реконструкции домов первых массовых серий путем их сноса и застройки свободных территорий градостроительными комплексами необходимо в состав последних включать объекты социального и культур-

но-бытового назначения в соответствии с нормативами и учетом социально-демографической структуры населения.

Наиболее рациональна организация градостроительных комплексов, когда объекты социальной инфраструктуры органически связаны с жилыми зданиями с учетом нормативной пешеходной и транспортной доступности до них. Для населения основным критерием обеспеченности объектами социальной инфраструктуры является минимум суммарного времени, затраченного на получение социальных и культурно-бытовых услуг.

Результатом реализации концепции является достижение максимального социального и экономического эффектов. Социальный эффект характеризуется потребительским качеством городской жилой застройки: обеспеченностью отдельными видами социальной инфраструктуры (жилищная обеспеченность, сеть обслуживания, инженерное и транспортное обеспечение, благоустройство территории, наличие мест приложения труда), соответствием структуры жилищного фонда социально-демографической структуре населения, рациональным размещением отдельных градостроительных объектов на территории города, их транспортной и пешеходной доступностью. Экономический эффект определяется показателями расхода всех видов ресурсов (финансовых, материальных, энергетических и трудовых), использованных для достижения социального эффекта.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Агумаев Е.* Развитие государственного-частного партнерства в ЖКХ Российской Федерации // Социальное развитие: проблемы, анализ, рекомендации. 2011. № 3. С. 43–56.
2. *Акуленкова И.В.* Эффективность реконструкции жилых зданий (на примере Санкт-Петербурга): дис. ... канд. экон. наук. СПб.: Изд-во СПбГАСУ, 2004. 145 с.
3. Официальный портал Администрации Санкт-Петербурга. URL: <http://www.gov.spb.ru> (дата обращения: 27.02.1012)
4. Федеральная служба государственной статистики: [сайт]. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 27.02.2012)