

ИССЛЕДОВАНИЕ КРИТЕРИЕВ КОМФОРТНОСТИ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Фокин Алексей Эдуардович

аспирант кафедры управления проектами и программами РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова», 117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.

E-mail: fokin.alexey.e@gmail.com

В статье разработан подход к формированию показателя комфортности проживания. Исследована процедура ликвидации домов первого периода индустриального домостроения, моделируются процессы программы реновации застроенных территорий. Обсуждаются варианты проектов реконструкции, в том числе с учетом зарубежного опыта, и возможные источники финансирования программы развития застроенных территорий. Определяются наиболее значимые критерии комфортности жилья посредством проведения опроса в виде группового анкетирования. Обосновываются полученные результаты. На основании проведенного исследования разработан макет для определения максимальной продуктивности использования территории существующей жилой застройки, подлежащей реновации.

Ключевые слова: инвестиционный контракт, первый период индустриального домостроения, дома «несносимых серий», методология программного управления, уровень обеспеченности жильем, объекты рекреации, экологическая ответственность.

RESEARCHING COMFORT CRITERIA IN THE PROGRAM OF DEVELOPED TERRITORIES RENOVATION

Fokin, Alexey E.

Post-graduate student of the Department for Project and Program Management of the PRUE.

Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane, Moscow, 117997, Russian Federation.

E-mail: fokin.alexey.e@gmail.com

The article puts forward the approach to designing the indicator of dwelling comfort. The author studies the procedure of demolishing houses of the 1st period of industrial house-building and models processes of developed territories renovation. Variants of reconstruction projects are discussed, which take into account the overseas experience and possible sources of finance. The author identifies the most important criteria of dwelling comfort through conducting a survey in the form of group questioning. The findings were analyzed. On the basis of the research a model for finding the maximum efficiency of using developed territories liable for renovation was designed.

Keywords: investment contract, 1st period of industrial house-building, houses of 'non-demolishing series', methodology of programmed management, the level of housing provision, recreation projects, ecological responsibility.

Одной из приоритетных задач в современной России является обеспечение населения доступным и комфортным жильем. Инструментом реализации жилищной политики в Москве является государственная программа города Москвы «Жилище».

Первоначально реализация данной программы включала два этапа:

– I этап: 01.01.2012–31.12.2014 гг. (завершение сноса домов 1-го периода индустриального домостроения, завершение строительства по действующим инвестиционным контрактам);

– II этап: 01.01.2015–31.12.2016 гг. (переход к реализации пилотных проектов реновации кварталов¹ существующей застройки города Москвы).

Первый этап программы подходит к завершению с нарушением сроков. По состоянию на 01.11.2014 г. из 1722 домов «сносимых серий» общей площадью более 6 млн квадратных метров завершён снос 1484 домов, а объём остаточного сноса составил 238 строений.

Реновация кварталов пятиэтажных жилых домов «несносимых серий» (далее – программа реновации), общая площадь которых составляет 19 млн квадратных метров, последует после завершения ликвидации подлежащих сносу домов 1-го периода индустриального домостроения.

В этой связи актуальной задачей является формирование методики оценки градостроительного потенциала кварталов существующей жилой застройки в составе программы реновации. В основу методики положен принцип наилучшего и наиболее эффективного использования территории квартала, согласно которому необходимо

провести экспертизу по четырем параметрам:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

В целях настоящего исследования рассмотрим эти параметры.

Юридическая допустимость

Процедура сноса пятиэтажных жилых домов 1-го периода индустриального домостроения была утверждена Постановлением Правительства Москвы от 6 июня 1999 г. № 608 «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года». Было определено, что при комплексной реконструкции районов массовой 5-этажной застройки первого периода индустриального домостроения сносу подлежат жилые дома серий К-7, П-32, 1605-АМ, 1МГ-300 и П-35 общей площадью более 6,0 млн квадратных метров, а 5-этажные жилые дома серий 515 (крупнопанельные), 510 (крупноблочные), 511 (кирпичные), 1-447 (кирпичные) и приравненные к ним подлежали реконструкции. При этом решение о сносе жилых домов данных серий в каждом конкретном случае принимается Правительством Москвы на основе градостроительного и экономического обоснований.

После завершения процедуры сноса целесообразно выделить переход к процедуре реновации посредством утверждения Постановления Правительства Москвы «О начале программы реновации кварталов существующей жилой застройки», определить стратегическое направление деятельности, сроки реализации этапов процедуры, а также ответственных лиц.

После принятия изменений в Земельный кодекс Российской Федерации поня-

¹ Квартал в архитектуре и градостроительстве – часть территории населенного пункта, ограниченная соседними улицами.

тие «инвестиционный контракт» утратило силу. Актуальным является понятие «договор аренды земельного участка», который позволяет органам исполнительной власти управлять сроками реализации инвестиционных проектов. Ограничения и требования по плотности застройки установлены в проектах планировок и генеральном плане земельного участка.

Физическая осуществимость

Основой для формирования процедуры сноса жилых домов стали проекты планировок микрорайонов, разрабатываемые НИиПИ Генерального плана города Москвы. Механизм реализации процедуры сноса включал в себя строительство «стартовых» домов на свободных территориях, переселение жителей, снос освободившегося жилого фонда и строительство новых домов на участках сноса в каждом районе.

Для наиболее эффективного контроля за ликвидацией подлежащих сносу домов 1-го периода индустриального домостроения города Москвы была принята следующая декомпозиция [5. – С. 139]:

- 1-й уровень – город в целом;
- 2-й уровень – административные округа Москвы;
- 3-й уровень – районы административных округов;
- 4-й уровень – микрорайоны, входящие в состав районов;
- 5-й уровень – проекты сноса и строительства новых жилых домов на территории кварталов, а также план-график работ по волновому переселению жителей.

Реализация проектов реновации кварталов существующей жилой застройки должна также осуществляться в соответствии с проектами планировок, разрабатываемых НИиПИ Генерального плана города Москвы.

Моментом старта проекта реновации целесообразно определить не процедуру заключения договора аренды земельного участка, а прединвестиционный анализ наиболее эффективного использования конкретного земельного участка, в основу

которого должны быть положены варианты реконструкции жилья.

Разработкой способов реконструкции пятиэтажных домов «несносимых» серий более 10 лет занимается институт МНИИТЭП, которым были предложены три варианта реконструкции [1. – С. 209]:

– мини-модернизация – предусматривает декоративно-теплозащитную отделку фасадов, расширение балконов и лоджий, смену оконных и дверных блоков и минимальную перепланировку квартир, которая может быть выполнена без отселения жителей;

– макси-модернизация – включает в себя все работы по утеплению фасадов, а также перепланировку квартир в пределах существующих границ с приведением их объемно-планировочного решения к нормативным требованиям – 24 квадратных метра на человека;

– реконструкция с размещением фасадных пристроек. Кроме изменения имеющихся квартир производится также надстройка базового дома мансардой или монолитными конструкциями на 2–3 этажа.

Особого внимания заслуживает немецкий опыт реконструкции домов индустриального домостроения, нацеленный прежде всего на снижение плотности поквартальной застройки, при которой отдельные дома сносятся полностью, а освободившуюся территорию озеленяют и благоустраивают. Имеют место снижение этажности домов путем демонтажа 2–3 верхних этажей и переоборудование оставшихся двух этажей в двухуровневые квартиры [2. – С. 19].

Финансовая обеспеченность

Процедура сноса изначально осуществлялась в рамках заключенных инвестиционных контрактов, где инвесторами выступали организации строительного комплекса города Москвы (МСМ-1, МСМ-5, ДСК-1, Главмосстрой). При этом «доля города» под переселение жителей домов, подлежащих сносу, составляла от 20 до 35%

от площади возводимого жилья. Источниками финансирования программы реновации могут быть как средства бюджета города Москвы, так и инвестиции девелоперских компаний. При финансировании проектов за счет средств городского бюджета жилая площадь после реновации может передаваться для обеспечения жильем граждан, получающих поддержку государства, в частности молодых семей, а при финансировании за счет средств инвесторов – выставляться на продажу на рыночных условиях.

Максимальная продуктивность

Первоначально максимальная продуктивность земельного участка рассчитывалась инвестором как максимальная прибыль от реализации проектов сноса, что приводило к повышению плотности жилой застройки и снижению комфортности проживания.

Проведенная правительством Москвы оценка экономической эффективности определила, что «доля города» в объеме 20–35% не позволяет обеспечить необходимый объем жилья на нужды переселения жителей сносимых домов и подготовку площадок под новое строительство. В результате принято решение о продолжении процедуры сноса за счет средств городского бюджета, что впоследствии стало положительным фактором, повлиявшим на наращивание темпов сноса домов 1-го периода индустриального домостроения.

В 2013 г. было принято решение об отказе возведения жилых домов с подземными парковочными местами для нужд отселения жителей домов сносимых серий по причине низкой эффективности использования бюджетных средств. Было определено, что стоимость одного подземного парковочного места составляет 1,5 млн рублей, в то время как стоимость парковочного места в наземной многоэтажной автостоянке типа «народный гараж» составляет 0,5 млн рублей.

Аналогичный анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

территории был выполнен для программы реновации кварталов существующей жилой застройки.

Основные цели государственной программы города Москвы «Жилище» – повышение комфортности и безопасности условий проживания, улучшение качества жилищного фонда, развитие системы управления жилищным фондом.

При определении максимальной продуктивности наилучшего и наиболее эффективного использования территории квартала существующей жилой застройки при реализации программы реновации предлагается использовать показатель «комфортность проживания жителей», необходимый и достаточный уровень которого определяется нормативами градостроительного проектирования. В связи с этим в условиях финансирования программы за счет бюджетных средств максимальная продуктивность будет при обеспечении нормативного уровня комфортности проживания и наименьших затратах бюджетных средств. При финансировании за счет средств инвесторов максимальная продуктивность будет достигаться при обеспечении нормативного уровня комфортности проживания и максимизации прибыли инвестора; при реализации проектов реновации в форме государственно-частного партнерства – при обеспечении максимизации прибыли инвестора и поступлений в городской бюджет с учетом выбранных форм предоставления прав и заселения обновленного жилищного фонда.

Цель нашего исследования – обоснование, классификация и оценка внутренних и внешних критериев комфортности проживания. В результате было сформировано факторное пространство, определяющее комфортность проживания. К ним мы отнесли внутренние критерии – тип и этажность объекта недвижимости, архитектурно-планировочные решения, физическое состояние жилых домов и инженерных сетей квартала; и внешние критерии – месторасположение квартала и его

транспортную доступность, обеспеченность квартала объектами инфраструктуры и рекреации.

Современные стандарты в области программного управления описывают процессный подход как наиболее эффективный при управлении программами.

Для процессного подхода характерны следующие этапы: входы процесса, инструменты и методы процесса и выходы процесса. Процессный подход был применен при формировании методики оценки градостроительного потенциала проектов реновации кварталов существующей жилой застройки.

Входы процесса

В Российской Федерации градостроительные нормативы определяются строительными нормами и правилами 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденными 16 мая 1989 г. в актуализированной редакции от 20 мая 2011 г. В Москве действуют московские городские строительные нормы 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки города Москвы», утвержденные 25 мая 2000 г. в актуализированной редакции от 26 сентября 2006 г. Принятые 22 года назад в СССР градостроительные нормативы в настоящее время не в полной мере отражают требования к условиям комфортности.

Инструменты и методы процесса

В целях настоящего исследования при определении наиболее значимых и актуальных критериев комфортности проживания был применен опрос в виде группового анкетирования.

Так как нуждающиеся категории граждан в соответствии с Подпрограммой № 7 «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным и городским законодательством, в том числе молодых семей» государственной про-

граммы города Москвы «Жилище» при улучшении жилищных условий вправе рассчитывать на государственную помощь [1], в качестве респондентов были определены сотрудники двух столичных генеральных подрядных строительных организаций в возрасте от 25 до 55 лет, имеющие средний и высокий достаток.

В ходе анкетирования были определены наиболее значимые для респондентов группы критериев комфортности проживания и критериев комфортности, учитываемые при улучшении жилищных условий. Респондентам были предложены восемь групп критериев комфортности (десять показателей):

1) желаемое месторасположение жилища (престижность районов Москвы и населенных пунктов Подмосковья);

2) тип недвижимости (готовность приобрести недвижимость в здании с физическим износом);

3) этажность дома (допустимая для жителей плотность застройки);

4) желаемый размер жилища (уровень обеспеченности жильем);

5) транспортная доступность (использование метро или личного автомобиля);

6) наличие объектов инфраструктуры (комфортность проживания);

7) наличие объектов рекреации в пешей доступности (удовлетворение рекреационных потребностей);

8) экологические критерии жилища (экологическая ответственность).

В восемь групп критериев комфортности вошли 24 показателя. Респондентам было предложено отметить от 3 до 7 наиболее значимых критериев комфортности из общего перечня. Также 25-м пунктом респонденты могли предложить собственные критерии.

В анкетировании согласились участвовать 72 респондента, отметивших 447 раз наиболее значимые критерии комфортности. Результаты проведения опроса приведены в табл. 1.

**Результаты проведения опроса «Определение наиболее значимых критериев
комфортности жилой недвижимости»**

Критерий	Количество ответов	Частота повторения критерия в общем количестве ответов, %	Частота выбора критерия респондентами, %	Частота повторения группы критериев, %
<i>Месторасположение</i>				
Недвижимость за пределами МКАД	6	1,34	8,33	15,66
Недвижимость в конкретном населенном пункте за пределами МКАД	14	3,13	19,44	
Недвижимость в пределах МКАД	14	3,13	19,44	
Недвижимость в конкретном районе в пределах МКАД	21	4,70	29,17	
Недвижимость вблизи от места работы	15	3,36	20,83	
<i>Тип недвижимости</i>				
Новое строительство	27	6,04	37,50	9,17
Вторичный рынок	14	3,13	19,44	
<i>Этажность здания</i>				
Многоквартирный дом выше 10 этажей	10	2,24	13,89	6,94
Многоквартирный дом ниже 10 этажей	9	2,01	12,50	
Дом ниже 3 этажей (таунхаусы, коттеджи)	12	2,68	16,67	
<i>Уровень обеспеченности жильем в расчете на одного члена семьи</i>				
24 кв. м	26	5,82	36,11	9,84
20 кв. м	14	3,13	19,44	
15 кв. м	4	0,89	5,56	
<i>Транспортная доступность</i>				
Метро в шаговой доступности	39	8,72	54,17	15,66
Отсутствие заторов на дорогах при подъезде к дому	31	6,94	43,06	
<i>Объекты инфраструктуры</i>				
Детские образовательные учреждения	41	9,17	56,94	26,17
Медицинские учреждения	33	7,38	45,83	
Торговый центр	16	3,58	22,22	
Наземный паркинг	12	2,68	16,67	
Подземный паркинг в доме	15	3,36	20,83	
<i>Объекты рекреации в пешей доступности</i>				
Парк	36	8,05	50,00	10,29
Водные объекты	10	2,24	13,89	
<i>Экологические критерии жилища</i>				
Высокая энергоэффективность здания (рациональное использование энергии)	9	2,01	12,50	6,04
Применение экологичных материалов при строительстве / реконструкции здания	18	4,03	25,00	
<i>Собственный критерий</i>				
Предложение респондента	1	0,22	1,39	0,22
	447	100,00		100,00

На основании результатов анкетирования определена приоритетность групп критериев комфортности проживания, учитываемых при улучшении жилищных условий, и выделен наиболее часто выбираемый критерий в каждой группе.

Важно отметить, что только один респондент предложил собственный критерий комфортности, что позволяет считать предложенные в анкетировании критерии существенными, а полученные в результате опроса данные достоверными.

Наиболее значимой группой критериев комфортности является наличие инфраструктуры в пешей доступности – 26,17%. Наличие детских образовательных учреждений является важным критерием для 56,94% респондентов, а наличие медицинских учреждений – для 45,83% респондентов. Второй и третьей по приоритетности группами критериев комфортности были определены месторасположение и транспортная доступность – по 15,66%. Месторасположение выбираемого объекта недвижимости в пределах МКАД является приоритетным критерием для 48,61% респондентов (19,44% – недвижимость в пределах МКАД и 29,17% – недвижимость в конкретном районе в пределах МКАД), расположение станции метрополитена в шаговой доступности – для 54,17% респондентов, отсутствие заторов на дорогах при подъезде к дому – для 43,06% респондентов. Четвертой по приоритетности группой критериев комфортности является наличие рекреационных объектов в пешей доступности – 10,29%. Наличие парка в пешей доступности является приоритетным критерием для 50,00% респондентов. Пятой по приоритетности группой критериев комфортности является уровень обеспеченности жильем – 9,84%. Обеспеченность площадью 24 квадратных метра на каждого члена семьи является приоритетным критерием для 36,11% респондентов. Шестой по приоритетности группой критериев комфортности является тип недвижимости – 9,17%. Новостройка является приоритетным критерием для 37,50% рес-

пондентов, а 19,44% респондентов готовы при улучшении жилищных условий рассматривать вторичное жилье. Седьмой по приоритетности группой критериев комфортности является этажность жилого дома – 6,94%. Все критерии данной группы набрали около 10 ответов (по 15%). Восьмой по приоритетности группой критериев комфортности являются экологические характеристики выбираемого жилища – 6,04%. Применение экологичных материалов при строительстве (реконструкции) здания является приоритетным критерием для 25,00% респондентов. Высокая энергоэффективность здания является приоритетным критерием только для 12,50% респондентов.

Выход процесса

На основании данных о приоритетности критериев комфортности проживания, полученных в процессе группового анкетирования, разработан макет для определения максимальной продуктивности наилучшего и наиболее эффективного использования территории квартала существующей жилой застройки при реализации программы реновации на основании метода квалиметрии, который обеспечивает сопоставимость критериев комфортности, обладающих различной размерностью и направленностью.

Для получения итоговых интегральных оценок максимальной продуктивности использовалась балльная шкала от 1 до 10, где 1 – минимальное натуральное значение показателя комфортности, а 10 – максимальное. Для каждого из них были введены весовые показатели значимости критериев комфортности, полученные в результате экспертного опроса и соответствующие частоте выбора критерия в анкетном опросе. Разработанный макет приведен в табл. 2.

Таким образом, в процессе анкетирования было определено, что наиболее значимыми критериями комфортности проживания являются обеспеченность каждого квартала существующей жилой за-

стройки детскими образовательными и медицинскими учреждениями, объектами рекреации, а также месторасположение квартала и уровень его транспортной доступности.

Таблица 2

Макет для определения максимальной продуктивности при реализации программы реновации

Критерий	Балл	Вес	Оценка
Объекты инфраструктуры, шт. / тыс. чел.	1-10	26,17	
Месторасположение, тыс. руб. / кв. м	1-10	15,66	
Транспортная доступность, мин	1-10	15,66	
Объекты рекреации, га / тыс. чел.	1-10	10,29	
Обеспеченность жильем, кв. м / чел.	1-10	9,84	
Физический износ, %	1-10	9,17	
Плотность застройки, тыс. кв. м / га	1-10	6,94	
Энергоэффективность, %	1-10	6,04	
ИТОГО		100	

Разработанный на основании результатов проведенного анкетирования макет для формирования показателя максимальной продуктивности наилучшего и наиболее эффективного использования территории квартала существующей жилой за-

стройки при оценке градостроительного потенциала проектов реновации предлагается использовать для различных экспертных групп, включая процедуру публичных слушаний по градостроительному законодательству.

Список литературы

1. Градостроительные основы развития и реконструкции жилой застройки / под общ. ред. Ю. В. Алексеева. – М. : Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2009.
2. Молодежь и наука : сборник материалов VII Всероссийской научно-технической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, посвященной 50-летию первого полета человека в космос [Электронный ресурс] / отв. ред. О. А. Краев. – Красноярск : Сиб. федер. ун-т, 2011.
3. Стадникова Т. А. Исследование округов Москвы на степень их неопределенности при строительстве жилищных объектов // Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. – 2014. – № 4 (70). – С. 72–77.

References

1. Gradostroitel'nye osnovy razvitiya i rekonstruktsii zhiloy zastroyki [Principles of City-Planning and Reconstruction of Residential Areas], edited by Yu. V. Alekseev. Moscow, Publishing House of the Association of Building Institutes, 2009. (In Russ.).
2. Molodezh' i nauka : sbornik materialov VII Vserossiyskoy nauchno-tekhnicheskoy konferentsii studentov, aspirantov i molodykh uchenykh, posvyashchennoy 50-letiyu pervogo poleta cheloveka v kosmos [Youth and Science, collection of materials of the 8th Russian Conference of students, post-graduate students and young researchers dedicated to the 50th anniversary of man's flight to space], [E-resource], editor O. A. Kraev. Krasnoyarsk, Siberian Federal University, 2011. (In Russ.).
3. Stadnikova T. A. Issledovanie okrugov Moskvy na stepen' ikh neopredelennosti pri stroitel'stve zhilishchnykh ob#ektov [Study of Moscow Districts in Terms of Degree of Theirs Uncertainty During Housing Construction], *Vestnik Rossiyskogo ekonomicheskogo universiteta imeni G. V. Plekhanova* [Vestnik of the Plekhanov Russian University of Economics], 2014, No. 4 (70), pp. 72–77. (In Russ.).