

Известия вузов. Строительство. 2023. № 2. С. 93–100.

ISSN 0536-1052

News of Higher Educational Institutions. Construction. 2023; (2): 93–100.

ISSN 0536-1052

Научная статья

УДК 72.025.5

DOI: 10.32683/0536-1052-2023-770-2-93-100

ОЦЕНКА ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ЗАСТРОЙКИ И РЕНОВАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Тагир Ишмуратович Хаметов, Никита Олегович Рожнов

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства
(ПГУАС), Пенза, Россия

Аннотация. Рассмотрена проблема создания методических положений по оценке целесообразности строительства и реновации земельно-имущественных комплексов городских территорий. Приведены примеры отрицательных сторон реновации в Российской Федерации. Предложен показатель оценки решений проблем реновации, которые позволяют повысить социально-экономическую эффективность жилой застройки и реновации на территории города.

Ключевые слова: строительство, реновация, земельно-имущественный комплекс, городские территории, муниципальные образования

Для цитирования: Хаметов Т.И., Рожнов Н.О. Оценка целесообразности застройки и реновации земельно-имущественного комплекса городских территорий // Известия вузов. Строительство. 2023. № 2. С. 93–100. DOI: 10.32683/0536-1052-2023-770-2-93-100.

Original article

ASSESSMENT OF THE FEASIBILITY OF DEVELOPMENT AND RENOVATION OF THE LAND AND PROPERTY COMPLEX OF URBAN AREAS

Tagir I. Khamedov, Nikita O. Rozhnov

Penza State University of Architecture and Construction (PSUAC), Penza, Russia

Abstract. The problem of the lack of methodological provisions for assessing the feasibility of construction and renovation of land and property complexes of urban areas is considered. The negative aspects of renovation in the Russian Federation are given. The result of the study was the development of criteria and indicators for assessing the solution of renovation problems, which allow to increase the socio-economic efficiency of residential development and renovation in the city.

Keywords: construction, renovation, land and property complex, urban areas, municipalities

For citation: Khametov T.I., Rozhnov N.O. Assessment of the feasibility of development and renovation of the land and property complex of urban areas. *News of Higher Educational Institutions. Construction.* 2023; (2): 93–100. (In Russ.). DOI: 10.32683/0536-1052-2023-770-2-93-100.

Введение. Города на протяжении всей истории представляли собой землеустроительную и градостроительную систему, находящуюся в постоянном развитии. Меняются экономические системы производства и распределения, меняются социально-политические структуры и вместе с ними меняют свою градостроительную систему, свой архитектурно-планировочный облик и населенные пункты [1].

В специальной литературе [2] под реновацией жилищного фонда понимаются процессы замены и восстановления в результате функционального и физического износа элементов жилищного фонда и замены новыми элементами или объектами. Реновация жилищного фонда – циклический процесс, включающий в общем случае последовательность преобразований жилья методами реновации: новое строительство, капитальный ремонт, модернизация, реставрация, реконструкция, снос жилых зданий и возведение новых объектов. Целесообразность реновации и внедрения альтернативных функций обусловливают социальные, экономические, экологические и исторические факторы.

Реконструкция и новое строительство – неотъемлемые части реновации. Градостроительная реконструкция, по мнению Н.М. Мансурова [3], – деятельность, направленная на изменение сложившейся градостроительной системы. Реконструкция может заключаться как в почти полном сохранении сложившейся архитектурно-планировочной структуры, так и в полном обновлении посредством сноса и нового строительства. Чаще всего под градостроительной реконструкцией понимается обновление градостроительной системы при сохранении ее существенной части. Таким образом, реконструкция – одна из основных форм развития городских территорий.

Противоположной реконструкции формой развития является новое строительство. Однако оно сравнительно редко осуществляется в чистом виде, так как строительство нового населенного пункта в современных условиях достаточно редкое явление. В то же время новое строительство в сложившейся городской застройке не может рассматриваться без учета реконструкции. Со временем любая застройка может стать объектом реконструкции, при наличии на то необходимых градостроительных и экономических обоснований.

Материалы и методы исследования. Целью исследования является выявление и решение основных проблем реновации в актуальной градостроительной среде современных городов Российской Федерации. В задачи исследования входило:

1. Изучение законодательства и статистических данных Российской Федерации в области реновации, в том числе законов нормативных правовых актов и нормативных технических документов, регламентирующих и ограничивающих реновацию городских территорий, а также научных публикаций по теме исследования.

2. Изучение отечественного опыта проведения реновации городских территорий, а также определение основных проблем реновации городской застройки в Российской Федерации.

3. Создание метода целесообразности оценки критериев и показателей жилой застройки и реновации земельно-имущественного комплекса (ЗИК) городских территорий.

При проведении исследования использовались материалы регулярно обновляемых информационных систем типа «Консультант», баз научных публикаций, а также информационная система обеспечения градостроительной деятельности для анализа проектов планировки территории. Исследование проводилось методами анализа, дедукции, аналогии, классификации, обобщения.

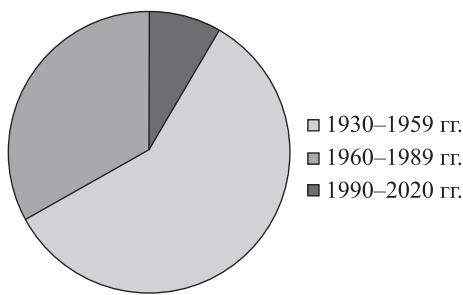
Аналитический обзор. Совокупность земельно-имущественных комплексов муниципальных образований по видам их функционального назначения, расположенных на земельных участках, относящихся к жилым, общественно-деловым, производственным, рекреационным зонам, зонам инженерных и транспортных инфраструктур, может быть представлена в целом как ЗИК городских территорий. Наиболее значимыми для крупных городов являются ЗИК жилого назначения, имеющие свои особенности [4]. Отличительной чертой ЗИК, расположенного на городских территориях, является пространственная ограниченность территории. Территориальное совмещение производственных объектов со средой обитания населения увеличивает требования к состоянию земель. Городские территории совмещают в себе жилые, производственные, энергетические и общественные земельно-имущественные комплексы. Эффективное и рациональное совмещение этих комплексов требует особое внимание к себе [5]. Высокая плотность размещения объектов капитального строительства и сооружений и разнообразие их строений – неотъемлемая черта любого современного города. Неоднородность и плотность зданий и сооружений придает сложность управления ЗИК города [6].

При управлении ЗИК городских территорий вопрос экологии становится самым важным и приоритетным в связи с возрастающими техногенными нагрузками и загрязнениями, оказывающими существенные негативные изменения состояния земель. Наряду с этим, культурно-историческое и архитектурное значение многих объектов капитального строительства накладывает огромные ограничения на их использование. Частый пример – здания исторической застройки и религиозные храмы, которые сносить запрещено [7].

Важной проблемой застройки территории крупных городов в настоящее время является и то, что возможность развития города путем точечной застройки практически исчерпана. Кроме того, строительство точечных объектов в большинстве случаев снижает качество среды обитания в районе застройки в связи с увеличенной нагрузкой на социально-бытовые и коммерческие объекты, а также на транспортные сети. Строительство на свободных территориях в пригородных зонах зачастую осложнено, поскольку значительная часть данных территорий технически не подготовлена [8]. В абсолютном большинстве крупных российских городов основную часть жилой застройки составляет застройка периода индустриального домостроения, имеющая высокий уровень износа и не соответствующая современным требованиям и потребностям населения [9].

С точки зрения совершенствования управления ЗИК городских территорий представляет интерес распределение жилищного фонда г. Пензы по периодам застройки (рис. 1).

По данным рис. 1 видно, что 67 % многоэтажных домов были построены в советское время, чей срок эксплуатации истекает в период текущего десятилетия. В настоящее время дома хрущевской застройки воспринимаются обычными не иначе как пережиток прошлого на фоне современных комфорт-



Rис. 1. Распределение жилищного фонда Пензы по периодам застройки, %

Fig. 1. Distribution of housing stock in Penza by periods of construction, %

связано с тем, что новые многоквартирные дома, как правило, строятся свыше десяти этажей. Такое обстоятельство приводит к повышенному вниманию к застройке советского периода и ее реновации, так как большая часть архитектурно-градостроительного городского пространства современных городов Российской Федерации нуждается в обновлении.

Исследование состояния практики процесса реновации в городах РФ позволяет обозначить нижеследующие проблемы. Если даже имеются свободные земельные участки под жилую застройку, то требуется обеспечение их инженерными сетями. Возникает необходимость создания улично-дорожного-транспортной сети и иной инфраструктуры. Ощущается недостаточный уровень организованности механизмов взаимодействия органов государства и частных инвесторов. С этой точки зрения, заслуживает внимания процесс реализации Московской программы реновации. На основе проведенного анализа управления городскими территориями жилой застройки в период процесса реновации в г. Москве авторы выделяют следующие отрицательные стороны.

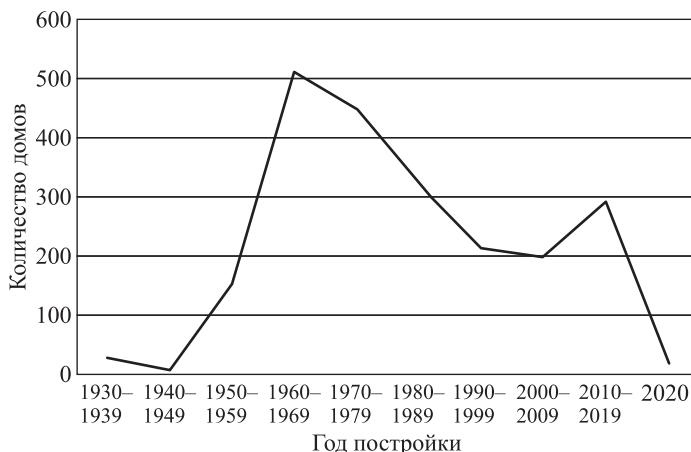


Рис. 2. Количество многоквартирных домов в г. Пензе по годам постройки

Fig. 2. Number of apartment buildings in Penza by years of construction

бельных жилых микрорайонов. Однако в послевоенные годы они являлись самым надежным и рациональным решением проблемы нехватки жилья для советских граждан [10].

В Пензе прослеживается следующая динамика изменения количества построенных многоквартирных домов с 1930 по 2020 г. (рис. 2).

Согласно данным рис. 2 можно прийти к выводу, что количество строительства многоэтажных домов снижается, но площадь жилых квадратных метров увеличивается. Это

Первой проблемой процесса реновации является то, что довольно часто главная цель застройщика – не улучшение уровня благосостояния города и развития ЗИК жилой застройки, а экономический интерес, а точнее минимум финансовых затрат. При этом застройщик руководствуется принципом, чем выше здание, тем более оно прибыльное. На практике это приводит к тому, что, когда на месте пятиэтажек выстраиваются высотные здания и все квартиры заселяются, общественная инфраструктура (школы, больницы, детские сады и т.п.) испытывает огромную социальную нагрузку.

Второй существенной проблемой реновации является то, что многие жильцы снесенных домов недовольны качеством нового предоставленного жилья. Жильцы жалуются на неудобную планировку квартир, неработающую вентиляцию и отопление, некачественно выполненный ремонт. В некоторых случаях предоставленные квартиры оказывались меньше по площади в сравнении с хрущевскими застройками. Кроме того, парки и придомовая территория около новых домов превращается в огромную парковую зону.

Третья проблема реновации – неудачный выбор некоторых территорий для застройки. Строительство отдельных многоэтажных домов осуществляется вблизи железных дорог, автомагистралей и аэропортов. Многие собственники обеспокоены шумом от поездов и машин.

Очевидно то, что, учитывая актуальную политику государства, когда социальные проекты в регионах страны реализуются по проектам г. Москвы и г. Санкт-Петербурга, масштабная реновация в Пензенской области пройдет аналогично по сценарию реновации Московской и Ленинградской областей. Поэтому все обозначенные выше проблемы будут актуальны и для Пензенской области, которые необходимо будет принять во внимание.

Авторами статьи предлагается применение методологии оценки рационального использования ЗИК городских территорий в целях установления необходимости и целесообразности реализации программы жилой застройки и реновации на данной территории. При оценке вариантов проектов жилой застройки и реновации территорий предполагается использование следующих критерии и показателей (таблица).

Критерии и показатели оценки целесообразности жилой застройки и реновации ЗИК городских территорий

Criteria and indicators for evaluating the feasibility of residential development and renovation of the LPC urban areas

№ п/п	Критерии	Показатели
1	2	3
	Экономическая обоснованность – минимум финансовых и иных затрат для достижения рационального использования земель	Наличие устаревшего фонда жилой застройки на данной территории
1		Отношение стоимости квадратного метра жилой застройки на рассматриваемой территории к стоимости квадратного метра аналогичного показателя на прилегающих территориях
		Физический износ (%) фонда жилой застройки, предлагаемого к реновации

Окончание табл.

1	2	3
2	Экологическая обоснованность – минимум вреда окружающей среды при реализации проектов строительства и реновации	Расположение жилой застройки в границах оказывающих негативное влияние зон с особыми условиями использования территории
		Нахождение на данной территории объектов негативного воздействия
		Обеспеченность жилой застройки рекреационными территориями общего пользования
3	Землеустроительная обоснованность – упорядоченность сформированных земельных участков, позволяющая осуществить межевание территории в процессе строительства и реновации	Наличие вклиниваний, вкрашиваний, изломанности границ, чересплосицы, невозможности размещения объектов недвижимости, выхода земельных участков за красные линии границ элементов планировочной структуры и других недостатков, препятствующих рациональному использованию земель
		Существование территориальных резервов для развития объектов социального обслуживания
		Наличие неиспользуемых или нерационально используемых земельных участков
4	Социальная обоснованность – учет социальных потребностей жизнедеятельности городского сообщества в целом	Присутствие элементов благоустройства территории
		Наличие придомовой озелененной территории и т.п.
		Обеспеченность школами и детскими садами
		Наличие достаточных мест для парковки автомобильного транспорта
5	Градостроительная эффективность – использование земельных ресурсов реконструируемой территории жилой застройки, при которой соблюдается принцип комплексности градостроительного проектирования	Обеспеченность населения жилой площадью
		Плотность населения на рассматриваемой территории
		Плотность застройки жилых территорий. Отношение площади застройки ко всей площади территории

Выводы. Выявлена необходимость создания в крупных городах масштабных земельно-имущественных комплексов, способных удовлетворять потребности населения в жилье, работе, досуге путем развития крупных проектов жилой застройки и реновации городских территорий.

Для эффективного управления ЗИК города, представляющим собой территории муниципальных образований с расположенными на них объектами жилой застройки и иной инфраструктуры, необходимо учитывать социаль-

но-экономический уровень развития, экологическую ситуацию и сложившийся менталитет населения.

Использование на практике вышеизложенных критериев и показателей оценки целесообразности жилой застройки и реновации городских территорий будет способствовать решению актуальных проблем, связанных с вопросами современной реновации в субъектах Российской Федерации, а также повысит социально-экономическую и экологическую эффективность функционирования ЗИК муниципальных образований. Заметим, что предлагаемые критерии и показатели по экономической, экологической, землеустроительной и социальной обоснованности, а также градостроительной эффективности жилой застройки и реновации ЗИК городских территорий используются не в ущерб одного показателя другим.

Список источников

1. Мухитов Р.К. Реконструкция объектов градостроительного наследия: Учеб. пособие. Казань, 2018. 113 с.
2. Иванова З.И., Андреев И.В. Социально-экономические аспекты развития территории. М.: Изд-во МГСУ-МИСИ, 2021. 55 с.
3. Мансуров Н.М. Основы градостроительства и планировка населенных мест: Учеб. пособие. Махачкала: ДагГУ, 2018. 66 с.
4. Хаметов Т.И., Ишамягрова И.Х. Комплексное освоение территорий застройки Пензенской области // Региональная архитектура и строительство. 2017. № 2. С. 174–180.
5. Хаметов Т.И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика (на примере Приволжского федерального округа): Дис. ... д-ра экон. наук. М., 2009. 394 с.
6. Matreninskiy S.I., Mishchenko V.Y. Methodological approach to the substantiation of the form of compact build-up development areas with the aim of their renovation // WSEAS Transactions on Systems. 2016. Vol. 15, no. 1. P. 28–38.
7. Olsson S., Malmqvist T., Glaumann M. Managing sustainability aspects in renovation processes: Interview study and outline of a process model // Journal of sustainability. 2015. No. 7. P. 6336–6352.
8. Старкова Н.В., Грин И.Ю. Эффективные методы комплексного подхода к реновации промышленных территорий. Хабаровск, 2015. С. 233–234.
9. Щербина Е.В., Власов Д.Н., Данилина Н.В. Устойчивое развитие поселений и урбанизированных территорий: Учеб. пособие. М., 2016. 124 с.
10. Дрожжин Р.А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1. С. 84–86.

References

1. Mukhitov R.K. Reconstruction of objects of urban heritage: Textbook. Kazan, 2018. 113 p. (In Russ.).
2. Ivanova Z.I., Andreev I.V. Socio-economic aspects of the development of the territory. Moscow: MGSU-MISI, 2021. 55 p. (In Russ.).
3. Mansurov N.M. Fundamentals of urban planning and planning of populated places: Textbook. Makhachkala: DagGU, 2018. 66 p. (In Russ.).
4. Khametov T.I., Ishamyatova I.H. Complex development of the territories of development of the Penza region. *Regional'naya arkhitektura i stroitel'stvo = Regional architecture and construction*. 2017; (2): 174–180. (In Russ.).

5. Khametov T.I. Efficiency of management of the land and property complex at various territorial levels. Theory, methodology and practice (on the example of the Volga Federal District): Diss. ... DSc. Moscow, 2009. 394 p. (In Russ.).
6. Matreninskiy S.I., Mishchenko V.Yu. Methodological approach to the substantiation of the form of compact build-up development areas with the aim of their renovation. *WSEAS Transactions on Systems*. 2016; 15(1): 28–38.
7. Olsson S., Malmqvist T., Glaumann M. Managing sustainability aspects in renovation processes: Interview study and outline of a process model. *Journal sustainability*. 2015; (7): 6336–6352.
8. Starkova N.V., Grin I.Yu. Effective methods of an integrated approach to the renovation of industrial territories. Khabarovsk, 2015. P. 233–234. (In Russ.).
9. Shcherbina E.V., Vlasov D.N., Danilina N.V. Sustainable development of settlements and urbanized territories: Textbook. Moscow, 2016. 124 p. (In Russ.).
10. Drozhzhin R.A. Renovation of industrial territories. *Vestnik Sibirskogo gosudarstvennogo industrial'nogo universiteta = Bulletin of the Siberian State Industrial University*. 2015; (1): 84–86. (In Russ.).

Информация об авторах

Т.И. Хаметов – доктор экономических наук, профессор, hametovt@mail.ru

Н.О. Рожнов – магистр, ronikita2005@gmail.com

Information about the authors

T.I. Khametov – DSc, Professor, hametovt@mail.ru

N.O. Rozhnov – MSc, ronikita2005@gmail.com

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.
Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 23.12.2022

Одобрена после рецензирования 23.01.2023

Принята к публикации 30.01.2023

The article was submitted 23.12.2022

Approved after reviewing 23.01.2023

Accepted for publication 30.01.2023