

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования**

**«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

На правах рукописи

ИВАНОВ Николай Николаевич

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ СОХРАНЕНИЯ И
РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ
КРУПНЫХ ГОРОДОВ**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук,
профессор Е. Б. Смирнов

Санкт-Петербург
2015

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ КРУПНЫХ ГОРОДОВ.....	12
1.1 Сущность и содержание сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов	12
1.2 Формы и методы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.....	21
1.3 Проблемы сохранения и развития исторических центров крупных городов ...	36
2 ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ КРУПНЫХ ГОРОДОВ.....	49
2.1 Исследование зарубежного и отечественного опыта сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.....	49
2.2 Принципы стратегии сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.....	66
2.3 Организационная схема управления сохранением и развитием жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга.....	75
2.4 Использование механизма ГЧП в рамках программы сохранения и развитии жилой застройки исторического центра крупного города.....	95
3 ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КРУПНОГО ГОРОДА.....	108
3.1 Методы оценки результативности и эффективности программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города	108

3.2 Методика оценки результативности и эффективности программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города на стадии планирования	121
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	131
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	134

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Исторические центры крупных городов представляют собой важный актив, главная ценность которого заключается в сохранившейся до наших дней уникальной историко-культурной среде, обладающей композиционно-пространственной целостностью и общим архитектурным обликом.

Российская и мировая общественность признает необходимость сохранения этой среды. Однако в нашей стране до сих пор отсутствует эффективный механизм, который смог бы обеспечить сохранение и развитие этой части города, при этом не «нагружая» бюджет значительными расходами.

В то же самое время за последние десятилетия в районах исторического центра накопился ряд проблем, требующих скорейшего решения, среди которых наиболее важными являются: разрушение и утрата памятников истории и культуры; рост числа ветхих и аварийных зданий; значительный износ инженерной инфраструктуры.

Также до сих пор остается нерешенным ряд социальных вопросов, связанных с расселением коммунальных квартир, повышением уровня благоустройства жилищного фонда исторических центров, созданием и развитием объектов социальной инфраструктуры.

Таким образом, при решении этих и других проблем жилой застройки исторических центров необходимо, с одной стороны, обеспечить сохранение историко-культурного наследия, а с другой – соответствие жилой среды этой части города современным требованиям по функциональности, комфортности и безопасности проживания. При этом существующие механизмы не справляются с одной из основных задач – привлечением внебюджетных средств для финансирования реализации этих процессов.

Наличие вышеперечисленных проблем обусловило необходимость формирования организационно-экономического механизма сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов на основе детального

исследования требующих решения проблем и существующих связей между различными участниками инвестиционно-строительного процесса, анализа отечественного и зарубежного опыта в данной сфере, научно обоснованных и подтвердивших свою эффективность на практике методов управления целевыми программами.

Степень научной разработанности проблемы.

К числу ученых, сформировавших теоретическую и практическую основу управления строительством, жилой застройкой и городским хозяйством, относятся А.Н. Асаул, В.В. Бузырев, П.Г. Грабовый, С.А. Ершова, В.А. Заренков, Л.М. Каплан, А. Н. Ларионов, И.Г. Лукманова, И.И. Мазур, Ю.П. Панибратов, В.С. Чекалин, И.В. Федосеев, В.Д. Шапиро и др.

Проблемы воспроизводства жилищного фонда, повышения эффективности процессов реновации, реконструкции и капитального ремонта жилой застройки составляют область научного интереса и уже много лет находятся в центре внимания таких ученых, как И.В. Дроздова, Е.М. Коршунова, С.Н. Максимов, Т.Ю. Овсянникова, В.С. Чекалин, Л.Г. Селютина, С.А. Ситдилов, Е.Б. Смирнов, О.Б. Хохлов и др.

Практические аспекты сохранения и развития исторических центров городов, а также вопросы, связанные с формированием стратегии, направленной на реализацию этих проблем, исследовали А.Н. Асаул, Е.М. Коршунова, О.Г. Литвинова, К.В. Малинина, Б.М. Матвеев, С.В. Семенов, А.А. Сериков, Е.Д. Трушковская, М.С. Штиглиц, Н.И. Явейн и др.

Однако стоит отметить, что в настоящее время остается достаточное количество спорных моментов, вызванных недостаточной проработкой теоретических и методических вопросов в области совершенствования механизмов управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов, а также организации поиска, привлечения и эффективного использования инвестиционных ресурсов.

Цель и задачи исследования.

Цель диссертационного исследования состоит в развитии организационно-экономического механизма сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города на основе разработки принципов, методов и инструментов, позволяющих эффективным образом достичь стратегические цели и задачи сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города.

Для достижения цели в работе были поставлены следующие **исследовательские задачи:**

- определение сущности и содержания процессов сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов;
- выявление и анализ форм и методов сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов;
- исследование современного состояния и проблем жилой застройки исторических центров крупных городов на примере г. Санкт-Петербург;
- изучение отечественного и зарубежного опыта сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов с целью выявления эффективных методик, адаптации и применения их элементов в рамках совершенствуемого организационно-экономического механизма;
- определение целей, задач и принципов стратегии сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов;
- разработка структуры и механизма управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов;
- исследование возможностей применения механизма государственно-частного партнерства в рамках сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов;
- анализ существующих подходов к оценке результативности и эффективности управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов;

– разработка методики оценки результативности и эффективности управления сохранением и развитием жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга.

Объектом исследования выступают мероприятия по сохранению и развитию жилой застройки исторических центров крупных городов, и комплекс взаимоотношений их участников.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения, процессы и условия развития системы управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов.

Методология и методы исследования. Теоретическую и методологическую базу исследования составили труды отечественных и зарубежных авторов в области общей теории управления и стратегического управления, управления различными процессами воспроизводства жилищного фонда, формирования, управления и оценки эффективности и результативности целевых программ.

В ходе работы над диссертацией использовались следующие теоретические и эмпирические методы: системный, логико-смысловой и структурный анализ и синтез; методы научной абстракции и наблюдения; аналогии и сравнения; моделирования; экспертных и балльных оценок.

Информационную базу работы составляют: научная, специальная, справочная литература, данные экспертного опроса, законы и нормативные акты, статистические массивы информации.

Научная новизна исследования заключается в разработке методических положений по развитию организационно-экономического механизма сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города и содержит следующие элементы:

1. Сформулированы понятия «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города» и «развитие жилой застройки исторического центра крупного города», которые конкретизируют целевую направленность и содержание данных видов деятельности, что позволило разработать

классификацию форм сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города.

2. Сформулированы принципы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов, такие как: сохранение целостности пространственной организации и подлинности историко-культурного наследия; приоритетности социальных интересов над коммерческими; обеспечения инвестиционной привлекательности, повышение доли частных инвестиций и минимизации участия бюджета в программе, а также повышения эффективности использования бюджетных средств; ресурсной обеспеченности; профессиональности и научной обоснованности; проектного управления; преемственности результатов и нормативно-правовой согласованности; информационной открытости и др.

3. Разработан укрупненный алгоритм формирования и реализации целевой программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города, состоящий из 6 последовательно реализуемых этапов: инициация, сбор и обобщение информации об историческом центре, определение границ и очередности включения кварталов в программу, детальный анализ и оценка зданий и сооружений квартала, реализация мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки и завершение программы.

4. Предложена система критериев определения очередности включения кварталов исторического центра крупного города в программу, состоящая из 5 групп: технического состояния зданий; историко-культурной ценности; комфортности проживания и благоустройства; обеспеченности социальной инфраструктурой; стоимости и софинансирования. Данная методика позволяет ранжировать все кварталы исторического центра крупного города по признаку приоритетности включения их в программу на основе анализа отклонения значений критериев от среднего по всему историческому центру.

5. Разработан организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов, включающий цели, задачи, принципы, методы и процессы, реализуемые

на 3 уровнях: программы в целом, подпрограммы, проекта. Данный механизм позволяет синхронизировать усилия различных участников процесса выявления, уточнения и решения накопившихся проблем жилой застройки исторического центра крупного города, формализует их действия, а также обеспечивает ресурсную согласованность всех мероприятий.

6. Предложена методика оценки результативности и эффективности реализации программы (подпрограмм) сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов. Для оценки результативности программы (подпрограмм) разработаны целевые показатели, а также методика оценки интегрального показателя результативности. Уточнены показатели оценки эффективности программы (подпрограмм) исходя из специфики объекта оценки, позволяющие производить сравнительную оценку эффективности подпрограмм.

Положения, выносимые на защиту:

- определения понятий «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города» и «развитие жилой застройки исторического центра крупного города»;
- классификация форм сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города;
- принципы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов;
- укрупненный алгоритм формирования и реализации программы сохранения и развития жилой застройки;
- система критериев определения очередности включения кварталов исторического центра крупного города в программу;
- организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов;
- методика оценки результативности и эффективности реализации программы (подпрограмм) сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.

Достоверность результатов исследования обусловлена использованием теоретических разработок ведущих научных школ, применением нормативных и статистических данных на основе современных методов математического моделирования и программирования, статистической информации по исследуемым проблемам за несколько лет.

Обоснованность выводов и предложенных рекомендаций подтверждается комплексным обобщением и развитием научных и практических трудов ведущих отечественных и зарубежных ученых в области общей теории управления, управления целевыми программами, инвестиционными проектами и программами проектов; доказательностью аналитических выводов, лежащих в основе рекомендаций; публикациями результатов исследования для широкой научной общественности в рецензируемых научных изданиях (в том числе включенных в списки ВАКа).

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в разработанных автором новых научно-методических подходах к решению проблем планирования, реализации и оценки результативности и эффективности программ сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.

Практическая значимость работы заключается в разработке методических документов, которые могут быть применены в рамках системы управления программами сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов России. Особая практическая значимость работы состоит в возможности применения ее выводов и рекомендаций в рамках реализации подпрограммы "Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга" государственной программы Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертация соответствует Паспорту номенклатуры специальностей научных работников: специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (строительство): п. 1.3.72. «Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации,

воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство)»).

Апробация результатов исследования.

Основные результаты, полученные в процессе работы над диссертацией, докладывались и получили одобрение на 64-й, 65-й, 66-й, 67-й и 68-й конференциях студентов, аспирантов и молодых ученых СПбГАСУ (Санкт-Петербург, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015), и на 70-й и 71-й конференциях профессорско-преподавательского состава СПбГАСУ (Санкт-Петербург 2014, 2015).

Публикации по теме исследования.

По теме диссертации опубликовано 17 научных работ общим объемом 5,02 п. л. (вклад автора – 4,68 п. л.) из них в изданиях, рекомендованных ВАК, 4 статьи объемом 2,57 п.л. (личный вклад автора).

Структура диссертации.

Диссертация изложена на 153 страницах печатного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка использованной литературы из 148 наименований научных работ отечественных и зарубежных авторов, законодательных, нормативно-технических актов, содержит 14 таблиц, 10 рисунков.

Во введении к работе доказана актуальность настоящей темы исследования, дана характеристика степени ее разработанности, определены объект, предмет исследования, поставлены цели и задачи, сформулированы элементы научной новизны работы, раскрыта значимость результатов исследования для теории и практики. Основное содержание исследования изложено в трех главах. В заключении сделаны выводы по результатам исследования и даны практические рекомендации.

1 ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ КРУПНЫХ ГОРОДОВ

1.1 Сущность и содержание сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов

В соответствии с российским и международным законодательством [1,2,3] жилище относится к первостепенным потребностям общества, право на которое признается одним из основополагающих для нормального существования и развития людей и входит как составная часть в понятие «достойный жизненный уровень» для каждого человека, провозглашенный Всеобщей декларацией прав человека и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах. В России право на жилье закреплено ст. 40 Конституции РФ и является фундаментальным правом каждого гражданина [3].

Социальная функция жилища заключается в том, что с его помощью удовлетворяются общественные и личные потребности человека. Жилищный фонд является одним из первостепенных компонентов, обеспечивающих социальную стабильность и уверенности человека в завтрашнем дне.

В различных источниках можно встретить неодинаковые толкования категорий «жилище», «жилой дом», «жилищный фонд», «жилая застройка». Жилищный кодекс РФ определяет состав и назначение жилища – жилого дома. Так согласно ст. 16 ЖК РФ «жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании» [4].

Н.П. Шепелев характеризует жилище с технической стороны как «строительную систему, состоящую из нескольких ограждающих и многофункциональных конструкций, образующих наземный и наземно-подземный замкнутый объем, предназначенный для пребывания людей и их жизнедеятельности» [117, с. 265]. Ю.Д. Губернский определяет жилище как

«искусственно созданную человеком среду обитания, место для отдыха, осуществления трудовых и бытовых процессов» [54, с. 220].

Рассматривая различные аспекты понятия «жилище», такие как его назначение и функции, стоит выделить и градообразующую роль жилища. Так Г.Т. Попов определяет жилище как «первичный и важнейший элемент городского хозяйства» [89, с. 5].

В. К. Соколов рассматривает жилище как «сложную систему, состоящую из конструкций, инженерного оборудования, элементов благоустройства..., находящихся под воздействием во времени факторов внешней (атмосферных, климатических и других воздействий) и внутренней среды (эксплуатационные нагрузки, воздействия от проживающих в здании людей)» [104, с. 4]. Автор дает и более краткое определение: «жилой дом является материальным объектом в виде сложной системы, состоящей из множества элементов» [104, с. 40].

О.Б. Хохлов, обобщая различные толкования понятия «жилище» отмечает, что «в целом под одним и тем же словом «жилище» подразумеваются два понятия, имеющие принципиальное различие. В первом случае речь идет о жилище как объекте недвижимости, то есть непосредственно о зданиях, квартирах, помещениях. Во втором случае жилище рассматривается как объект, производящий жилищные услуги, то есть служит местом отдыха, развития семьи, воспроизводства рабочей силы» [129].

В рыночных условиях жилище выполняет три основные функции:

1. потребительское благо (жилище как способ удовлетворения витальных потребностей в месте проживания);
2. товар (жилище как объект купли-продажи или обмена);
3. источник дохода (жилище как способ достижения коммерческих целей, например, получения рентного или иного дохода при сдаче в аренду) [129].

Использование жилья как блага – первая и главная функция жилища. Благодаря ей удовлетворяются основные витальные потребности человека.

При этом стоит отметить, что жилище в городе представляет собой, как правило, квартиру или ее часть в многоквартирных домах. Этим в том числе

определяются отношения, которые складываются при управлении и использовании данными домами.

В Жилищном кодексе РФ не приводится конкретного определения понятия «многоквартирный дом». Согласно п. 6 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, многоквартирным домом признается «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством». [9].

Таким образом, под многоквартирным домом в соответствии со статьями 16,36 ЖК РФ и п.6 Положения понимается здание, которое отвечает следующим критериям:

1) состоит из двух и более квартир, как обособленных помещений в доме (п.3 ст.16 ЖК РФ)

2) из таких обособленных помещений обеспечивается:

– или прямой доступ к помещениям общего пользования в доме (п.3 ст.16 ЖК РФ)

– или самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к дому (п.1 ст. 36 ЖК РФ)

3) в состав дома входят элементы общего имущества собственников помещений в таком доме, включая земельный участок, на котором расположен дом (п.1 ст.36 ЖК РФ).

4) Элементы общего имущества принадлежат собственникам помещений на праве общей долевой собственности (п.1 ст.36 ЖК РФ, ст.290 ГК РФ).

5) Объектом права собственности в таком доме, подлежащим государственной регистрации, является квартира или комната в квартире (ст.16, 18 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Московской области от 16.01.2012 г. No 24/54 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» установлены виды допустимых застроек жилых домов, к которым относятся: многоквартирные жилые дома, блокированные жилые дома и индивидуальные жилые дома [24].

В то же время, жилое здание также является элементом структур более высокого уровня – жилищного фонда и жилой среды [129].

Под жилищным фондом согласно ст. 19 Жилищного Кодекса понимается «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» [4]. Стоит отметить, что данное определение не в полной мере отвечает реалиям жизни и не раскрывает того факта, что в составе многоквартирных домов есть не только жилые помещения, но и элементы общего пользования, такие как лестницы, общие коридоры и т.п., а также ничего не говорит об общих конструктивных элементах жилых зданий, таких как фасады, подвалы, крыши и чердаки и т.п.

В связи с этим, по нашему мнению, при рассмотрении вопросов управления эксплуатацией, ремонтом и реконструкцией жилых зданий и их комплексов в целом не в полной мере корректно использовать понятие «жилищный фонд». С этой точки зрения использование понятия «жилой застройки» как части территории города, на которой размещаются жилые многоквартирные дома с примыкающей к ним территорией.

В.М. Стерн, исследуя природу и сущность понятия «жилая среда» говорит, что она «определяется совокупностью связей конкретного субъекта с его социальным и пространственным, естественным и искусственным окружением» [105]. Это по мнению ученого определяет то, что территориальному аспекту должно быть уделено значительное внимание, т.к. «жилая среда охватывает

пространственные образования в виде структурных единиц селитебных территорий – жилых групп, кварталов, микрорайонов» [105].

Несмотря на то, что за последние годы были сделаны существенные шаги по изменению сложившейся кризисной ситуации, в России жилищная проблема – одна из самых острых социально-экономических проблем любого города и региона, требующая выработки комплексного обоснованного решения. Особенную сложность данный род проблем приобретает при рассмотрении вопросов, связанных с сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов, поскольку данная ее часть обладает специфическими чертами, обусловленными ограничениями законодательного, материально-технического и организационно-экономического характеров.

Как отмечает Сериков А.А. «исторические центры крупных городов – это особые территориальные образования, в которых сосредоточено, с одной стороны – культурное наследие городского поселения, исторические и культурные корни народа, с другой – концентрированное выражение интересов участников развивающихся и изменяющихся современных рыночных отношений, их плотное и полное противоречий взаимодействие» [13, с. 4].

Коршунова Е.М. говорит, что для исторических центров городов жилая среда должна рассматриваться как архитектурно-историческая среда, обладающая культурно-исторической ценностью и целостностью [123].

Таким образом, учеными выделяются особенности исторического центра как категории, связанной с сохранившейся до наших дней ценной историко-культурной средой, обладающей композиционно-пространственной целостностью и общим архитектурным обликом.

В то же самое время требует дополнительного исследования и уточнения само понятие «крупный город», т.к. в современной научной литературе, а также законодательной базе отсутствует единство подхода к его определению.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ к крупным городам относятся населенные пункты с численностью населения от четверти до одного миллиона человек [5]. СНиП 2.07.01-89* в составе крупных городов выделяет две

группы городов (от 250 до 500 тыс. чел. и от 500 до 1000 тыс. чел.), а также города численностью свыше 1 млн чел., определяемые им как крупнейшие [25].

В. В. Казаков в своей работе указывает, что в качестве крупного города с научной точки зрения целесообразно рассматривать город с численностью населения один миллион человек и более, поскольку «данная группа городов имеет особые специфические черты и требует качественно иных подходов к их исследованию и управлению» [65].

По нашему мнению, это имеет научное обоснование и может быть принято в качестве основы при дальнейшем исследовании вопросов настоящей работы.

Таким образом, обобщая вышесказанное, можно дать следующее уточненное определение понятия «жилая застройка исторического центра крупного города»:

Жилая застройка исторического центра крупного города – это совокупность всех жилых домов различных форм собственности, расположенных в границах части крупного города с сохранившейся до наших дней ценной историко-культурной средой, обладающей композиционно-пространственной целостностью и общим архитектурным обликом.

Как правило, границы исторических центров городов закреплены на региональном законодательном уровне, а иногда и на международном, как включенный в Список всемирного наследия ЮНЕСКО исторический центр Санкт-Петербурга, границы которого закреплены в Решениях, принятых на 37-й сессии Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО, прошедшего в Камбодже в 2013 г. [144].

По отношению к жилой застройке исторических центров могут применяться мероприятия, направленные на сохранение и развитие.

Вообще под сохранением понимается «действие, направленное на то, чтобы сберечь, не дать кому-чему-нибудь исчезнуть» [52]. Иными словами, сохранение – это действия, направленные на обеспечение сохранности.

В Жилищном кодексе РФ указано, что жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения сохранности жилищного фонда [4]. При этом сам Жилищный кодекс не дает определения понятию «сохранность».

В законе Санкт-Петербурга «О жилищной политике Санкт-Петербурга» также значится, что целью жилищной политики Санкт-Петербурга является обеспечение сохранности жилищного фонда в Санкт-Петербурге [16]. Однако и здесь нет определения понятию «сохранность».

В Законе г. Москвы от 13.11.1996 N 30 "Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контроле за их соблюдением" под сохранностью жилищного фонда понимается результат действий жителей и обслуживающих организаций, обеспечивающих его функционирование в соответствии с действующими нормативами в течение установленного срока эксплуатации..." [14].

Таким образом, сохранность жилой застройки – одна из основных целей государственной жилищной политики, а сохранение жилой застройки – деятельность, направленная на достижение этой цели.

При этом по отношению к жилой застройке, обладающей историко-культурной ценностью, следует также применять и понятие сохранения в трактовке законодательства об объектах культурного наследия, где под сохранением понимаются «направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия ремонтно-реставрационные работы, в том числе консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-методическое руководство, технический и авторский надзор» [6].

В этом определении раскрывается состав и целевой ориентир при осуществлении деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

В рамках подготовки законодательной базы Программы сохранения исторического центра Санкт-Петербурга был подготовлен проект Федерального закона «О некоторых вопросах сохранения исторического центра Санкт-Петербурга и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [7]. В нем под сохранением исторического центра понимается

организация и проведение обследования объектов недвижимости и комплекса мероприятий по реализации политики, направленной на обеспечение физической сохранности исторического центра Санкт-Петербурга, созданию благоприятной среды жизнедеятельности и повышению качества жизни граждан [7].

Коршунова Е.М., рассматривая уникальный и неповторимый жилищный фонд исторического центра города, отмечает, что жилищный фонд исторического центра города обладает аксиологической ценностью, функциями которой являются гносеологическая, социальная, коммуникативная, воспитательная и утилитарная функции. По ее мнению, жилые дома исторического центра могут быть рассмотрены как объекты, обладающие аксиологической ценностью, и требующие особых мер по охране. В связи с этим, ею выделяется необходимость сохранения целостности и многообразия всего аксиологического потенциала исторической застройки на разных планировочных уровнях в виде вектора сохранения [123].

Нам представляется возможным согласиться с автором в части наличия аксиологической функции у жилищного фонда. Однако представляется разумным, что сохранение аксиологического потенциала без сохранения физического состояния объектов исторической застройки невозможно. В связи с этим, при рассмотрении вопросов сохранения жилой застройки, по нашему мнению, первичное внимание следует уделять вопросам, связанным с научно-исследовательской, изыскательской, проектной и производственной деятельностью, направленной на обеспечение физической сохранности существующей жилой застройки. При этом обеспечение подлинности и композиционно-пространственной целостности отличает в данном случае процесс сохранения исторической жилой застройки от неисторической.

Таким образом, под сохранением жилой застройки исторического центра крупного города следует понимать комплекс научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на обеспечение физической сохранности, историко-культурной ценности, подлинности и композиционно-пространственной целостности

существующей жилой застройки исторического центра крупного города, созданию в нем комфортной, здоровой и безопасной жилой среды.

Другим направлением в управлении жилой застройкой исторических центров крупных городов является развитие.

Большой энциклопедический словарь описывает развитие как «направленное, закономерное изменение, в результате которого возникает новое качественное состояние объекта – его состава или структуры» [47].

Наиболее часто понятие «развитие» в градостроительной отрасли применяется к застроенным территориям. Исторический центр города также является застроенной территорией, поэтому необходимо исследовать более подробно данное понятие.

Законодательное обоснование данного процесса дано в Градостроительном кодексе, однако четкое определение этого процесса в нем отсутствует.

Развитие застроенных территорий связано с реализацией проекта, направленного на повышение эффективности использования городских территорий, занятых жильем, которое не соответствует установленным стандартам качества. Проект реализуется путем реконструкции или сноса такого жилья с последующим возведением нового в соответствии с принятыми правилами землепользования и генеральным планом. Данный процесс может дополняться созданием или реконструкцией необходимых объектов инфраструктуры в границах развиваемой территории.

В соответствии с Постановлением Правительства МО от 12.10.2009 N 837/43 "Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории" дано следующее определение: «Развитие застроенных территорий – изменение плотности и параметров застройки территории муниципального образования ... в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей» [23].

Однако, по нашему мнению, процесс развития жилой застройки исторического центра крупного города имеет свои особенности, продиктованные существующим законодательством, ограничениями по использованию и застройке исторических кварталов.

В связи с этим, по нашему мнению, под развитием жилой застройки исторического центра крупного города следует понимать комплекс научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, связанных с сохранением застройки и возможным изменением плотности и параметров застройки, созданием, модернизацией или реконструкцией инженерной инфраструктуры, а также изменением функционального назначения отдельных зданий и их комплексов, направленный на устранение ветхости и аварийности жилых зданий и создание современной комфортной, здоровой и безопасной жилой среды.

Таким образом, в настоящем разделе были исследованы понятия сохранения и развития исторического центра крупного города, основными формами которых являются текущий и капитальный ремонты, а также реконструкция, которые мы рассмотрим в следующем параграфе.

1.2 Формы и методы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

Переходя к рассмотрению вопросов, связанных с формами сохранения и развития жилой застройки исторических центров городов стоит отметить, что современные крупные города, имеющие богатую историю и большое количество сохранившихся до нашего времени материальных объектов культуры, рано или поздно сталкиваются с проблемой выбора приоритетного из направлений дальнейшего существования исторических районов города, крайними вариантами которых становятся полное сохранение, фактически консервация исторического центра, и полномасштабная реновация, де-факто замена исторических объектов так

называемыми «новостроями». Однако существует и множество промежуточных форм, связанных с постепенным обновлением историко-культурной среды.

В научной среде терминология в области реконструкции и восстановления зданий и сооружений, а также сохранения и развития городских кварталов и районов до сих пор остается дискуссионной. Во многом это происходит по причине различной трактовки одних и тех же понятий в нормативно-правовых актах, технической документации и научных трудах, что в свою очередь связано с многозначностью и неточностью перевода иностранных терминов. Таким образом, уточнение понятийного аппарата в исследуемой области позволит специалистам, занятым в различных этапах данного процесса, «говорить на одном языке».

Рассматривая возможную классификацию форм сохранения и развития кварталов исторического центра крупного города, нами были выделены следующие формы, система которых наглядно представлена на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 – Формы сохранения и развития жилой застройки

Рассмотрим основные формы сохранения объектов жилой застройки исторического центра.

1. Консервация. Большой Энциклопедический словарь трактует понятие консервация (от лат. *conservatio* - сохранение) как «совокупность мер, обеспечивающих длительное хранение архитектурных, историко-культурных и археологических памятников, художественных произведений, книг, документов», а также «временную приостановку хода, развития, деятельности чего-либо» [47].

В соответствии с действующим законодательством под консервацией объектов культурного наследия следует понимать «научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы» [6].

Необходимость применения данной формы может быть обоснована отсутствием на определенный момент времени требуемого объема финансирования для проведения работ по устранению износа, или необходимостью проведения дополнительных изысканий, согласований и других действий, которые могут занять значительное время, в течение которого состояние объекта может ухудшиться.

Данную форму сохранения объектов жилой застройки следует рассматривать как временную меру, направленную на поддержание здания в безопасном состоянии и неухудшение этого состояния до момента принятия решения о дальнейшей судьбе объекта.

Таким образом, **консервация объектов жилой застройки исторического центра крупного города** – это форма сохранения жилой застройки, связанная с комплексом работ, производимых в целях предотвращения ухудшения физического состояния зданий или их комплексов, в том числе противоаварийные работы, направленных на временное (до начала мероприятий по сохранению и развитию) поддержание зданий жилой застройки в безопасном состоянии.

2. Ремонтные и реставрационные работы. В случае необходимости и возможности устранения физического и / или функционального износа без изменения технико-экономических показателей застройки, применяются работы:

– для объектов культурного наследия: **реставрационные работы** под которыми в соответствии с действующим законодательством понимаются «научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия, а также поддержания в эксплуатационном

состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны» [6];

– работы по ремонту и модернизации систем зданий.

Система ремонтов состоит из текущего и капитального, зачастую подразделяемого на 2 подвида: комплексный капитальный и выборочный капитальный ремонты. Приведем несколько определений рассматриваемых понятий, которые раскрывают суть исследуемых терминов (таблицы 1.1, 1.2).

На основе анализа понятия «текущий ремонт» (см. таблицу 1.1) можно выделить несколько критериев: 1) текущий ремонт выполняется систематически, в плановом порядке; 2) его целью является восстановление исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования здания; 3) в результате текущего ремонта поддерживаются эксплуатационные показатели и предупреждается преждевременный износ конструкций.

Обобщая данные критерии, можно дать следующее уточненное определение:

Текущий ремонт объектов жилой застройки исторического центра крупного города – это форма сохранения жилой застройки, связанная с проведением работ по поддержанию физической сохранности, восстановлению исправности или работоспособности отдельных конструкций зданий жилой застройки или систем инженерного обеспечения.

Капитальный же ремонт имеет своей целью более глубокие преобразования, направленные на устранение физического и функционального износа.

Градостроительный кодекс РФ дает следующее определение капитальному ремонту – «замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов» [5].

Таблица 1.1 – Анализ понятия текущего ремонта

№ п/п	Термин	Источник	Содержание определения
1	Текущий ремонт общего имущества жилого дома	Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ в 2004 г.)	Ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией [30]
2	Текущий ремонт здания -	Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 г. №312)	Ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей [34]
3	Текущий ремонт	Грабовый П.Г., Чернышев Л.Н. Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством, 2004 г.	Систематически и своевременно проводимые работы по предупредению преждевременного износа конструкций [92]
4	Текущий ремонт	Электронная энциклопедия «Википедия»	Ремонт с целью восстановления исправности (работоспособности), а также поддержания эксплуатационных показателей [148]

Таблица 1.2 – Анализ понятия капитального ремонта

№ п/п	Термин	Источник	Содержание определения
1	2	3	4
1	Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)	Градостроительный кодекс РФ	Замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов [5]
2	Капитальный ремонт	Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Утверждены Фондом содействия реформированию ЖКХ, согласованы с Министерством регионального развития Российской Федерации.	Ремонт здания с заменой при необходимости конструктивных элементов и системы инженерного оборудования и с устранением функционального (морального) износа путём их модернизации [29]
3	Капитальный ремонт здания	Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 г. №312)	Ремонт здания с целью, восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей [34]

Продолжение таблицы 1.2

1	2	3	4
4	Капитальный ремонт	Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» МДК 2-03.2003	Комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технических мероприятий и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления [33]
5	Капитальный ремонт здания	Грабовый П.Г., Чернышев Л.Н. Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством, 2004 г.	Комплекс мероприятий по устранению физического и морального износа конструктивных элементов и инженерных систем [92]
6	Капитальный ремонт жилищного фонда	Ситдиков С.А. Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города. Дис. на соискание ученой степени доктора эконю наук, 2009 г.	Во-первых, технико-технологический процесс по простому воспроизводству жилищного фонда, который в современных условиях, как правило, должен проводиться с элементами модернизации; Во-вторых, совокупность организационно-экономических отношений и связей по реализации технико-технологических мероприятий, направленных на сохранение и поддержание функциональных качеств жилищного фонда, а также на расширение функциональных качеств жилья путем проведения его модернизации [126]
7	Капитальный ремонт	Хихлуха Л.В., Спивак А.Н., Платонов Б.С., Хихлуха И.Л. Реконструкции и модернизации жилищного фонда. Методическое пособие СТО РААСН 01-2007, 2007 г.	Проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей [112]
8	Комплексный капитальный ремонт	Грабовый П.Г., Чернышев Л.Н. Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством, 2004 г.	Охватывает все здание в целом или отдельные его секции. При этом устраняют физический и моральный износ, то есть предусматривается одновременное восстановление изношенных конструктивных элементов, инженерного оборудования и повышение степени благоустройства здания в целом [92]
9	Выборочный капитальный ремонт	Грабовый П.Г., Чернышев Л.Н. Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством, 2004 г.	Охватывает отдельные конструктивные элементы здания или его инженерного оборудования. При этом устраняется физический износ путем ремонта, замены и усиления конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение или разрушение [92]

Данное определение говорит в большей мере о содержании процесса, однако лишь косвенной форме определяет причины и последствия такой деятельности, что по нашему мнению, не до конца справедливо с научной точки зрения.

На основе приведенного в таблице 1.2 анализа понятия «капитальный ремонт» нами были выделены следующие критерии отнесения к данной форме сохранения объектов жилой застройки:

- капитальный ремонт производится, как правило, по прошествии срока минимальной эффективной эксплуатации и в случае наличия требуемого к устранению износа на основе оценки реального технического состояния здания и отдельных конструктивных элементов и инженерных систем при соответствующем технико-экономическом обосновании;

- целью капитального ремонта является устранение физического и морального износа конструктивных элементов и инженерных систем здания;

- в результате капитального ремонта не заменяются несущие строительные конструкции, однако могут заменяться отдельные элементы несущих строительных конструкций;

- в ходе ремонта могут производиться восстановление или замена изношенных элементов здания и инженерного оборудования на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели жилищ и приводящие их к уровню современных требований.

Обобщая данные критерии, можно дать следующее уточненное определение:

Капитальный ремонт объектов жилой застройки исторического центра крупного города – это форма сохранения жилой застройки, связанная с проведением работ по устранению физического и функционального износа конструктивных элементов и инженерных систем в целях улучшения условий проживания и приведения эксплуатационных показателей жилого дома к уровню современных требований.

Таким образом, основное различие между формами ремонтных работ лежит в глубине проводимых восстановительных работ, а также снижении функционального износа.

К формам, имеющим основополагающее направление развитие объектов застройки, по нашему мнению, относятся: реновация и реконструкция.

1. Реновация. Развитие застройки, расположенной в историческом центре может протекать интенсивным и экстенсивным образом. В данном случае под экстенсивными методами следует понимать формы, при которых большинство объектов, замещение которых возможно (экономически обосновано и законно) в рамках программы развития, замещаются новыми объектами. Данная форма в деловой и научной среде называется реновацией. Большая советская энциклопедия трактует термин реновация (от лат. *renovatio* – обновление, возобновление) основных фондов как «экономический процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа производственных основных фондов новыми – необходимое условие обеспечения непрерывности общественного производства» [46]. Реновация является процессом улучшения структуры.

При этом в деловой практике понятие реновация зачастую понимается как принудительное освобождение территории (снос зданий и сооружений, извлечение из подземного пространства инженерных коммуникаций, сетей и др.) для обеспечения возможности нового строительства вне зависимости от степени сохранности расположенных на ней строений (термин Веденева Н.С. и Маклаковой Т.Г., применен к строительному переустройству Ресиным В.И. в директивных документах Правительства Москвы) [148].

В работе О. Б. Хохлова под реновацией жилищного фонда понимается «процесс замещения и восстановления, выбывших в результате функционального и физического износа элементов жилищного фонда (жилых зданий и их частей) новыми элементами или объектами» [129].

Постановление Правительства г. Москвы от 21 января 2003 года N 28-ПП «О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки...» реновацией жилищного фонда называет «замену не подлежащего сохранению жилищного фонда путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории» [32].

Таким образом, **реновация жилой застройки исторического центра** нами рассматривается как форма развития жилой застройки, предполагающая масштабное замещение не находящихся на государственной охране и не представляющих историко-культурной ценности жилых зданий, не подлежащих сохранению по причине несоответствия существующим стандартам безопасности и качества удовлетворения бытовых потребностей и/или экономической нецелесообразности, путем их сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории.

2. Реконструкция. Эта форма по своей основе является интенсивной и направлена на преобразование существующей застройки, а не замещение выбывающих фондов новыми, предполагает повышение эффективности использования территории в целом или объектов в отдельности, что делает ее одновременно и формой сохранения, и формой развития.

Градостроительный кодекс РФ говорит, что «реконструкция – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов» [5].

Таким образом, исходя из этого определения, можно сделать вывод, что реконструкция подразумевает осуществление (вместе или одного из) 2 основных действий:

- замена несущих конструктивных элементов;
- изменение объемно-пространственных и объемно-планировочных решений и улучшение технико-экономических показателей объекта капитального строительства.

Однако в различных источниках (таблица 1.3) справедливо отмечается, что реконструкция может быть связана не только с улучшением показателей

конструкций и (или) восстановлением указанных элементов, но и с возможным изменением функционального назначения отдельных зданий и их комплексов, которое может потребовать значительных изменений.

В целом, в приведенных определениях отражается главное содержание деятельности по реконструкции – переустройство, изменение, преобразование.

При этом в научной и нормативной документации кроме понятия реконструкция здания (сооружения, объекта капитального строительства и т.п.) выделяется понятие реконструкция застройки (квартала). Так ТСН ТСН 30-305-2002 дает следующее определение реконструкции застройки – «уплотнение застройки, полное или частичное изменение функций, планировочной организации, инженерного оборудования и благоустройства территорий; функции, конструкции, объемно-пространственной организации, инженерного оборудования и внешнего облика зданий» [26].

Коршунова Е.М. в работе, посвященной реконструкции жилых кварталов центральных районов Санкт-Петербурга, дает следующее определение понятию «комплексная реконструкция жилого квартала» – «единовременное проведение комплекса организационных и технических мероприятий по коренному переустройству планировочной организации территории жилого квартала с сохранением историко-архитектурного наследия» [122].

Таблица 1.3 – Анализ понятия реконструкция

№ п/п	Определение	Источник	Содержание определения
1	2	3	4
1.	Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)	Градостроительный кодекс РФ	Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов [5]
2	Реконструкция здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения)	ГОСТ Р 51929-2002	Комплекс операций по переустройству действующего здания [сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения] в целях повышения технического уровня, улучшения технико-экономических показателей, условий эксплуатации и охраны окружающей среды [39]
3	Реконструкция застройки	ТСН «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга» (ТСН 30-305-2002).	Уплотнение застройки, полное или частичное изменение функций, планировочной организации, инженерного оборудования и благоустройства территорий; функции, конструкции, объемно-пространственной организации, инженерного оборудования и внешнего облика зданий. Застройка – 1) совокупность (комплекс) зданий и сооружений на земельном участке или территории; 2) возведение на земельном участке или территории зданий, сооружений [26]
4	Реконструкция жилого дома	МГСН 3.01-01	Переустройство жилого дома с целью совершенствования его объемно-планировочных решений и архитектурных качеств (с осуществлением перепланировки квартир, секций, этажей и нежилых помещений, в том числе с изменением их функционального назначения), а также конструктивно-технических и инженерно-технических решений с учетом современных требований при изменении объема жилого дома – путем пристройки новых объемно-планировочных элементов, в том числе квартир или их помещений, лестнично-лифтовых узлов, помещений нежилого назначения, а также надстройки (в том числе мансардным этажом) или разборки частей жилого дома [27]

Продолжение таблицы 1.3

1	2	3	4
5	Реконструкция здания	ИНСТРУКТИВНОЕ ПИСЬМО от 28 апреля 1994 года № 18-14/63 [О правильном толковании терминов «новое строительство», «капитальный ремонт», «реконструкция», «расширение»]	Комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с основными технико-экономическими показателями (количества и качества квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости, пропускной способности и т.д.) или его назначения в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг. При реконструкции зданий помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться: изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых оснований – их частичная разборка; повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию инженерных путей (кроме магистральных); улучшение архитектурной выразительности здания [31]
6	Реконструкция жилого дома	ВСН 61-89(р) (отменен)	Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилого дома (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади дома) или его назначения и осуществляемых в целях улучшения условий проживания и приведения эксплуатационных показателей жителей жилого дома к уровню современных требований [36]
7	Реконструкция	Российский энциклопедический словарь, 2001	(от re... и lat. constructio — построение), 1) коренное переустройство, перестройка чего-либо с целью улучшения, усовершенствования (например, реконструкция предприятий, реконструкция города). 2) восстановление первоначального вида, облика чего-либо по остаткам или письменным источникам [91]
8	Реконструкция	Толковый словарь русского языка	1) коренное переустройство организации чего-н. на новых основах. р. завода; 2) Восстановление чего-н. по сохранившимся остаткам, описаниям. р. старинного здания [107]
10	Реконструкция	Современный экономический словарь, 2007	(от re... и lat. constructio — построение) – преобразование основных средств, техники и технологии на предприятии с целью повышения уровня и качества выпускаемой продукции, освоения выпуска новых изделий [90]
11	Реконструкция	Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона	Обновление, модернизация, перестройка зданий, улиц, площадей, городов [118]

В рамках настоящей работы предлагается следующее уточненное определение:

Реконструкция объектов жилой застройки исторического центра крупного города – форма развития жилой застройки, предполагающая проведение работ по комплексному интенсивному переустройству объектов, расположенных на территории, связанному с изменением объемно-пространственных, объемно-планировочных и технико-экономических показателей объектов застройки и функционального использования, а также качественным изменением инженерно-технического обеспечения.

К методам реконструкции можно отнести:

– изменение ТЭП (высотности, площади за счет пристроек, встроек и т.п.) существующих зданий;

– внутриквартальная застройка;

– редевелопмент – форма развития застройки, подразумевающая частичное или полное изменение функционального назначения объектов недвижимости, расположенных в ее границах с целью повышения эффективности их использования, а также комплекс работ по приспособлению зданий к новому функциональному назначению.

– ревитализация – процесс по приданию зданиям и сооружениям «второй жизни», связанный с внедрением креативной инновационной функции зданиям и их комплексам, созданием благоприятной среды для развития различных креативных пространств, создания условий для творческого развития личности

– регенерация – форма развития застройки, для которой характерно восстановление (воссоздание) утраченных элементов исторической застройки в границах развиваемой территории.

При проведении работ по реконструкции объектов застройки исторического центра города нужно отталкиваться от фундаментальной установки, что объекты культурного и исторического наследия, а также историческая среда являются важным активом современных городов, который способен быть рентабельным и может значительно влиять на их экономическое развитие.

Перед различными субъектами инвестиционной деятельности, заинтересованными в развитии исторического центра, должна стоять задача выработки путей вовлечения исторического наследия в активную современную жизнь города и превращения в ее неотъемлемый и обязательный элемент. Исторические кварталы, как правило, заключают в себе богатый потенциал для развития, связанный прежде всего со следующими направлениями: развитие внутриквартальной застройки; развитие общественных пространств; развитие социальной и транспортной инфраструктуры.

Этот потенциал может быть реализован в рамках процесса комплексной реконструкции исторических кварталов.

Таким образом, можно обобщить рассмотренные нами формы сохранения и развития объектов жилой застройки исторического центра крупного города (таблица 1.4) и сделать вывод, что зачастую при планировании и производстве работ со зданиями в историческом центре, сложно выделить отдельные формы, т.к. они могут пересекаться и включать в себя друг друга.

Таблица 1.4 – Формы сохранения и развития объектов жилой застройки исторического центра крупного города

№ п/п	Форма	Содержание	Направление	
			Сохранение	Развитие
1	2	3	4	5
1.	Консервация	Комплекс работ по предотвращению ухудшения физического состояния зданий, направленный на временное поддержание здания в безопасном состоянии	+	–
2.	Реставрация	Комплекс научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, проводимых в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия, а также поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны	+	–
3.	Текущий ремонт	Комплекс работ по поддержанию физической сохранности, восстановлению исправности или работоспособности отдельных конструкций зданий или систем инженерного обеспечения	+	–

Продолжение таблицы 1.4

1	2	3	4	5
4.	Капитальный ремонт	Комплекс работ по устранению физического и функционального износа конструктивных элементов и инженерных систем в целях улучшения условий проживания и приведения эксплуатационных показателей жилого дома к уровню современных требований.	+	-
5.	Реновация	Замещение не находящихся на государственной охране и не представляющих историко-культурной ценности жилых зданий, не подлежащих сохранению по причине несоответствия существующим стандартам безопасности и качества удовлетворения бытовых потребностей и/или экономической нецелесообразности, путем их сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории.	-	+
6.	Реконструкция	Комплекс работ по комплексному интенсивному переустройству объектов, расположенных на территории, связанному с изменением технико-экономических показателей объектов застройки и функционального использования, а также качественным изменением инженерно-технического обеспечения.	+	+

1.3 Проблемы сохранения и развития исторических центров крупных городов

Проблемы управления жилой застройкой крупных городов являются одними из наиболее насущных в современных условиях и требуют выработки комплексного обоснованного решения. Особенную сложность они приобретают при рассмотрении вопросов, связанных с сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов, поскольку данная ее часть обладает специфическими чертами, обусловленными ограничениями законодательного, материально-технического и организационно-экономического характеров.

С целью выявления проблем и их масштабов необходимо детально изучить современное состояние исторических центров крупных городов, одним из самых ярких примеров которых может служить Санкт-Петербург.

Отличительной его особенностью от многих других городов является то, что исторический центр Санкт-Петербурга в 1990 году включен в список всемирного наследия ЮНЕСКО, объекты которого обладают выдающейся мировой ценностью и подлежат защите.

В соответствии с информацией КЭПиСП [18, 21, 138] площадь исторического центра равна 3 430,2 га, что составляет 2,39% от общей площади Санкт-Петербурга. На территории исторического центра в настоящее время располагается 11 046 зданий, из которых 5 385 объекты культурного наследия, 3 987 многоквартирных домов, в которых расположены порядка 30 000 коммунальных квартир, в них проживают почти 200 000 человек, 257 объектов дорожного хозяйства, 319 объектов благоустройства, 9 855 объектов инженерной инфраструктуры, 272 набережные и 98 мостов. Всего в историческом центре проживает более 700 тыс. жителей или порядка 14% всего населения Санкт-Петербурга [18, 21, 138].

На основе расчетов, проведенных со статистическими данными. Публикуемыми органом статистики Санкт-Петербурга – Петростатом, весь жилищный фонд исторического центра равен 19,97 млн. кв. м. общей площади, что составляет 15,91 % от общего жилищного фонда города [146]. Распределение жилищного фонда по административным районам исторического центра Санкт-Петербурга на 01.01.2015 г. приведено в таблице 1.5.

Ключевой особенностью центральных районов Санкт-Петербурга, позволяющей выделять их в особую категорию, является то, что дома, возведенные до 1917 г. включительно составляют здесь более 80% от общей площади жилищного фонда. Так в Центральном районе таких жилых зданий 93%, в Адмиралтейском – 96%, в Петроградском – 78,2%. В целом в историческом центре Санкт-Петербурга располагается более 60% зданий дореволюционной постройки.

Распределение жилых зданий Санкт-Петербурга по периоду постройки на 01.01.2015 г. представлено в таблице 1.6.

Таблица 1.5 – Распределение жилищного фонда по административным районам исторического центра Санкт-Петербурга [146]

Район	Площадь районов, га	Число жителей, тыс. чел.	Жилых строений, шт.	Площадь жилищного фонда, тыс. кв. м.	Квартир, тыс. шт.	Комнат, шт.	Средняя обеспеченность одного жителя общей площадью жилья
Адмиралтейский	1 382	170,4	1 764	3 991,4	48,83	143,17	23,42
Василеостровский	1 682	211,1	1 210	5 428,4	78,55	183,68	25,71
Петроградский	1 951	139,1	1 226	3 953,6	42,86	121,74	28,42
Центральный	1 774	226,7	2 481	6 592,9	73,32	201,69	29,08
Всего по Санкт-Петербургу	143 600	5 191,7	51 464	125 520,3	2 122,50	4 297,50	24,18
Удельный вес районов исторического центра в всего по Санкт-Петербургу, %	4,73	14,39	12,98	15,91	11,47	15,13	-

Таблица 1.6 – Структура жилых зданий Санкт-Петербурга по периоду постройки [146]

Период постройки	Жилищный фонд, тыс. кв. м.	Удельный вес построек по периодам, %
до 1920 г. включительно	15 316	12,20
после 1920 г. в т. ч.	110 204	87,80
1921-1945 гг.	2 149	1,71
1946-1970	30 050	23,94
1971-1995	41 329	32,93
после 1995	36 676,3	29,22
Всего	125 520	100,00

Для комплексной оценки состояния жилищного фонда исторического центра необходимо оценить физический и функциональный износ зданий. Распределение жилищного фонда Санкт-Петербурга по степени физического износа на 01.01.2015 г. представлено в таблице 1.7.

По официальным данным жилые здания исторического центра имеют значительный физический износ: более 15% зданий имеют износ свыше 40% и 45% зданий имеют износ от 20 до 40 процентов [21].

Таблица 1.7 – Степень физического износа жилищного фонда Санкт-Петербурга [146]

Степень износа / техническое состояние	Общее количество жилых зданий		Общая площадь жилых зданий	
	Количество, шт.	Удельный вес в общей сумме, %	Площадь, тыс. кв. м.	Удельный вес в общей сумме, %
0-20% / хорошее	16 844	32,73	63 041,63	50,22
21-40% / удовлетворительное	21 060	40,92	53 157,40	42,35
41-60% / неудовлетворительное	11 472	22,29	8 723,98	6,95
61 и более % / ветхое	2 087	4,06	597,29	0,48

Также следует отметить, что с каждым годом исторический жилищный фонд ветшает. При этом существующая практика зачастую решает лишь задачи устранения отдельных дефектов, проведения текущего ремонта или замены отдельных инженерных систем. Доля жилого фонда, прошедшего капитальный ремонт незначительна.

Также необходимо определить общую площадь ветхого и аварийного жилищного фонда, т.к. именно данный фонд требует первоочередных мер по восстановлению или реконструкции. Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда по административным районам исторического центра Санкт-Петербурга по состоянию на 2012 г. представлены в таблице 1.8.

Как из нее видно доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда в районах исторического центра значительно выше среднего значения по Санкт-Петербургу.

Удельный вес всего такого жилищного фонда в центральных районах составляет 28,31 % от значения данного показателя в целом по городу. Это говорит о необходимости уделения вопросам восстановления и реконструкции зданий исторического центра первоочередного внимания.

Таблица 1.8 – Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда по административным районам исторического центра Санкт-Петербурга [146]

Административные районы Санкт-Петербурга	Жилищный фонд всего, тыс. кв. м.	Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. кв. м.	в том числе		Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %
			ветхий	аварийный	
Адмиралтейский	3 991,40	77,6	10,9	66,7	1,94
Василеостровский	5 428,40	22,9	16,1	6,8	0,42
Петроградский	3 953,60	23,4	0	23,4	0,59
Центральный	6 592,90	9,7	6	3,7	0,15
Всего по районам исторического центра	19 966,30	133,6	33	100,6	0,67
Всего по Санкт-Петербургу	112 438,80	472	172,8	299,2	0,42
Удельный вес районов исторического центра в всего по Санкт-Петербургу, %	17,76	28,31	19,10	33,62	–

Особое опасение у технических специалистов, работающих с историческими зданиями вызывают фундаменты этих строений. Как отмечает Алексеев С.И., подавляющее большинство фундаментов жилых домов дореволюционной постройки возводились на бутовой основе из известнякового камня [40].

Накопленный опыт выполнения технического обследований таких конструкций показал, что бутовые фундаменты за более чем вековой период их эксплуатации, получают разрушения с потерей сплошности и снижением прочностных характеристик [40].

В то же время, за период эксплуатации жилых дореволюционных зданий они претерпели значительные изменения. Так, в исторической части Санкт-Петербурга часто можно встретить здания, надстроенные в конце 19 – начале 20 веков одним или двумя этажами. При этом, во время проведения реконструкции-надстройки тогда, как правило, не укрепляли существующие фундаменты и их основания, в

связи с чем они получали дополнительное нагружение и, как следствие, дополнительные неравномерные осадки, вызывающие появление трещин в кирпичных несущих стенах. В настоящее время такое перегруженное основание находится в состоянии предельного равновесия, вызывая перераспределение усилий в надземных конструкциях, т.е. включает в работу каркас сооружения. В результате усилия, возникающие в несущих конструкциях каркаса сооружения, во многих случаях оказываются выше предельно допустимых величин, что вызывает появление и постепенное раскрытие трещин [40].

Вторым важным показателем качества жилищного фонда является функциональный (моральный) износ здания, под которым в соответствии с ВСН 58-88(р) понимается «величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям» [34].

На основе официальным данных, предоставленных Петростатом, была проанализирована степень благоустройства жилищного фонда Санкт-Петербурга (таблица 1.9), которая является одним из факторов, определяющих степень несоответствия зданий современным требованиям качества проживания граждан.

Как видно из таблицы 1.9, до сих пор в Санкт-Петербурге не оборудовано водопроводом 0,8 % жилья, канализацией 1,1 % и горячим водоснабжением — 3,5 % жилья, что говорит о необходимости срочной реконструкции и модернизации инженерной инфраструктуры домов. Большая часть данных жилых зданий приходится на исторический центр. Кроме этого существенным фактором, влияющим на качество жилищной среды, является большой удельный вес коммунальных квартир в жилищном фонде исторического центра. В виду того, что подавляющее большинство зданий построено до 1917 года, в последующем они перестраивались, большие квартиры превращались в коммунальные, происходило объединение или разделение комнат и т.п., настоящее состояние, как правило, не отвечает существующим санитарно-эпидемиологическим, а зачастую и простым бытовым требованиям, что говорит о значительном моральном износе и низких потребительских качествах данных жилых помещений.

Таблица 1.9 – Благоустройство жилищного фонда Санкт-Петербурга [146]

Удельный вес площади, оборудованной, %							
год	водопроводом	канализацией	центр. отоплением	ваннами	газом	горячим водоснаб.	напольными электроплитами
2000	98,7	98,5	98,9	91,7	78,5	92,8	20,7
2001	98,5	98,3	98,7	91,9	77,0	93,6	22,2
2002	98,6	99,3	98,7	92,1	76,0	94,0	23,2
2003	98,7	99,4	98,8	92,5	75,3	94,5	24,0
2004	98,6	99,3	98,7	92,9	74,0	94,9	25,1
2005	90,6	98,6	99,0	92,4	72,0	95,6	26,4
2006	96,6	98,6	99,0	92,7	71,7	95,0	28,1
2007	98,9	98,7	99,0	92,0	68,4	95,9	29,7
2008	98,9	98,7	99,0	93,0	68,4	96,0	30,9
2009	98,9	98,7	99,0	93,1	67,1	96,0	32,1
2010	98,9	98,7	99,1	93,2	65,8	96,0	34,9
2011	98,9	98,7	99,2	93,3	62,8	96,1	36,5
2012	99,0	98,7	99,1	94,1	62,4	96,3	37,1
2013	99,1	98,8	99,2	94,2	62,2	96,4	37,3
2014	99,2	98,9	99,3	94,3	62,1	96,5	37,3

Так в настоящее время в коммунальных квартирах проживает около 57% всех семей, что составляет 72% от населения исторического центра. Это требует радикального переустройства существующего жилищного фонда.

Так только в одном Центральном районе на начало 2012 года на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, а также на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий состояло 26 895 семей / 52 819 человек – почти каждый 4-й житель района [136].

В период с 2008 по 2011 год количество коммунальных квартир в целом по Санкт-Петербургу сократилось на 11 970 квартир, улучшены жилищные условия 46 500 граждан (31 027 семей), в том числе за счет предоставления социальных выплат 13 082 участникам (5 763 семьи) целевой программы Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге" [141].

Важным моментом, определяющим качество среды в историческом центре, является его квартальная застройка, характеризующаяся значительной неоднородностью состояния и потребительских качеств жилищного фонда. Часто можно встретить здания, у которых лицевые корпуса (находящиеся по «красным линиям») находятся в удовлетворительном или даже хорошем состоянии, а дворовые флигеля – в неудовлетворительном, ветхом или аварийном. По мнению экспертов, в использовании или реконструкции дворовых пространств лежит значительный потенциал повышения экономической привлекательности инвестиционной деятельности на территории исторического центра.

Значительным фактором в развитии исторического центра последних лет стала активизация работ по капитальному ремонту зданий. Этому способствовало принятие следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства";

- Закон Санкт-Петербурга от 02.07.2008 N 484-81 "О предоставлении средств бюджета Санкт-Петербурга на финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга";

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 N 13 "О капитальном ремонте многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга".

На их основе последние годы разрабатывалась региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга. В ней прописывались объемы работ по капитальному ремонту жилищного фонда и стоимость работ.

В рамках работы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства были направлены значительные средства на капитальный ремонт жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за 2009 – 2012 гг. было профинансировано 70% стоимости проведения капитального

ремонта жилого фонда Санкт-Петербурга, 25% были выделены из средств регионального бюджета и 5% профинансированы собственниками жилых помещений и управляющими компаниями [141].

Однако те темпы, которые имеет капитальный ремонт сейчас, нельзя считать удовлетворительными. Исторический жилищный фонд ветшает опережающими темпами, а работы по капитальному ремонту решают лишь единичные проблемы зданий, отсутствует комплексный подход к формированию комфортной жилищной среды граждан.

Также стоит отметить зачастую низкий уровень проводимых работ. Целью подрядных организаций является получение сиюминутной прибыли, а не формирование качественных условий для жизни людей.

Особенно это касается зданий-объектов культурного наследия, требующих проведения дорогостоящих и трудоемких работ по реставрации фасадов, бережному сохранению предметов охраны, привлечению высококвалифицированных рабочих, способных комплексно подойти к решению проблем данных домов.

Таким образом, одной из основных проблем исторического центра является значительный физический износ жилой застройки, что влияет на уровень жизни людей, их безопасность и способность к гармоничному развитию.

Среди вопросов градостроительной политики в границах исторического центра Санкт-Петербурга, требующих незамедлительного решения, можно выделить следующие проблемы:

- постепенное разрушение и утрата исторических зданий, среди которых значительное количество составляют памятники истории и культуры;
- непрофессионализм и недальновидность при эксплуатации исторических зданий;
- неполная вовлеченности территории исторического центра в деловой оборот;
- значительная перенаселенность, высокая коммунальность и низкий уровень благоустройства жилищного фонда исторического центра;

– прогрессирующее ветшание инженерной инфраструктуры.

Комплексность решаемых проблем при сохранении исторического центра Санкт-Петербурга, а также их крупный масштаб и капиталоемкость порождают собой следующие группы проблем [121].

Организационно-экономические проблемы:

1. сложность консолидации больших финансовых средств и реальных активов, а также управления ими в виду необходимости участия различных источников, таких как частные средства инвесторов, управляющих компаний и жильцов, средства бюджетов федерального, регионального и муниципального уровней;

2. разнонаправленность интересов участников: у инвесторов – получение максимальной прибыли и уменьшение затрат и сроков окупаемости проектов; у государства – решение городских проблем и снижение социальной напряженности в условиях необходимой экономии бюджетных средств; у жильцов – улучшение условий проживания и повышение стоимости жилой площади, расселение коммунальных квартир;

3. низкая инвестиционная привлекательность основной массы жилых зданий в связи с большими капитальными затратами и длительным сроком окупаемости проектов, необходимость проведения мер по стимулированию инвесторов к включению в данную программу или восполнению до среднерыночной нормы рентабельности;

4. проекты приспособления и сохранения объектов культурного наследия являются сложными, узкоспециализированными с точки зрения организации процесса в виду необходимости наличия специальных лицензий на право осуществления деятельности по сохранению памятников; отсутствие профессионалов в сфере управления такими процессами, что увеличивает сроки проектов и соответственно затраты.

Градостроительные проблемы:

1. необходимость сохранения застройки, имеющей историко-архитектурную ценность, при условии развития исторического центра в целом;
2. необходимость регулирования плотности жилищного фонда за счет расселения коммунальных квартир с одной стороны и увеличение плотности за счет реконструкции старых домов и строительства дополнительных на свободных участках;
3. необходимость обеспечения современных требуемых норм по санитарно-гигиеническим условиям застройки;
4. необходимость обеспечения современных норм по количеству объектов социальной, торговой, транспортной инфраструктуры.

Правовые проблемы обусловлены необходимостью внесения изменений в законодательство Российской Федерации и Санкт-Петербурга по решению имущественно-правовых вопросов с собственниками жилых помещений при проведении комплексного капитального ремонта и реконструкции в жилых зданиях различных форм собственности.

Остается дискуссионным вопрос о правовых и хозяйственных основах взаимодействия инвесторов, города и других заинтересованных сторон, определении долей участников в самом процессе и при распределении результатов.

Сложности возникают и с определением возможностей организации работ без согласия всех собственников жилого здания, а также организации работы с различными формами собственности жилых помещений. Также не нашел своего решения и вопрос с определением порядка распределения прав собственности или аренды после завершения работ по сохранению и развитию жилой застройки.

Социальные проблемы обусловлены необходимостью решения вопросов обеспеченности жильем и повышением уровня социальной защищенности жильцов расселяемых коммунальных квартир. Также остро стоят вопросы с необходимостью обеспечения исторических кварталов объектами социального и культурно-бытового назначения.

Транспортные проблемы обусловлены необходимостью решения таких вопросов, как организация удобных транспортных маршрутов, увеличение пропускной способности прилегающих транспортных артерий, отвод от исторического центра существенной доли транзитного транспорта, организация недостающих автостоянок, паркингов и иных объектов транспортной инфраструктуры для жителей кварталов.

ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ 1

1. На основе исследования терминологического аппарата и различных научных подходов выявлены ключевые особенности понятия «жилая застройка исторического центра крупного города» и уточнено его определение, отражающее специфику объекта в части выделяющей ее в отдельную категорию:

Жилая застройка исторического центра крупного города – это совокупность всех жилых домов различных форм собственности, расположенных в границах части крупного города с сохранившейся до наших дней ценной историко-культурной средой, обладающей композиционно-пространственной целостностью и общим архитектурным обликом.

2. Выявлено, что по отношению к жилой застройке исторического центра крупного города могут применяться два взаимно неисключающих, а зачастую тесно переплетающихся, направления: сохранение и развитие. На основе анализа нормативно-правовых и научных подходов уточнены понятия «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города» и «развитие жилой застройки исторического центра крупного города», которые в отличие от существующих определений отражают целевую направленность процессов, а также описывает их содержание.

3. Выявлены и исследованы формы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города: консервация, текущий ремонт, капитальный ремонт, реновация и реконструкция. В результате подробного

анализа теоретических подходов к пониманию их сущности, уточнены понятия каждой из форм применительно к объекту исследования.

4. Проанализировано физическое состояние и степень благоустройства жилищного фонда центральных районов Санкт-Петербурга. Установлено, что состояние исторического жилого фонда неудовлетворительное: примерно 21% зданий не прошли комплексный капитальный ремонт, что означает физический износ более 40%, 20% населения рассматриваемых территорий проживает в коммунальных квартирах.

Сделан вывод о том, что здания исторического центра Санкт-Петербурга обладают высокой степенью функционального износа, выражаемого в несоответствии жилья современным потребительским требованиям, а также обладают низким качеством инженерного и бытового благоустройства.

В то же время отмечено, что застройка обладает высокой неоднородностью: по мере отдаления линий зданий (первая – здания, фасады которых расположены по красным линиям улиц; третья, четвертая – в глубине квартала) физическое состояние значительно ухудшается. Это создает большой потенциал для развития исторических кварталов города.

5. По итогам анализа выявлены и сгруппированы проблемы жилой застройки исторического центра по следующим группам: организационно-экономические, градостроительные, правовые, социальные, транспортные и экологические.

6. Обоснована необходимость разработки системы мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки исторических центров крупных городов с целью сохранения историко-культурной ценности и уникальности исторических центров, а также создания благоприятной жилой среды для проживающих на данных территориях людей.

2 ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ КРУПНЫХ ГОРОДОВ

2.1 Исследование зарубежного и отечественного опыта сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов

Проблема сохранения и развития жилой застройки исторических центров является насущной для многих городов России и других стран, прежде всего Старого Света. Поэтому на современном этапе развития изучение отечественного и зарубежного опыта в данных направлениях деятельности крайне важно для выявления всех положительных и отрицательных их моментов.

Как отмечается в статье В. Ф. Касьянова и Н. А. Табакова, практика внесения изменений в жилые кварталы возникла, вероятно, в то же самое время, когда появились первые города. Однако первым систематическим подходом к решению подобной задачи принято считать реконструкцию французской столицы бароном Османом. Эта масштабная перестройка имела место в середине XIX в., и она значительно изменила внешний облик Парижа. [70].

Разрушения, причинённые в ходе Первой мировой войны, требовали крупномасштабных работ по воссозданию отдельных исторических памятников и целых ансамблей. Наибольшее число восстановительных работ в перерасчёте на одно поколение пришлось на 20-е гг. XX в.

Разрушения, явившиеся результатом Второй мировой войны, в период 50-х гг. XX в. вызвали повышенный интерес к восстановлению исторических зданий и регенерации их ансамблей. В исторических источниках, освещающих этот период, отмечается, что восстановительная работа велась с вниманием и уважением к культурным объектам [70].

В августе 1958 г. в Гааге прошёл Первый Международный семинар по реконструкции и модернизации городов, поднявший вопрос о восстановлении исторических центров европейских городов. Основной целью было провозглашено

сознательное поэтапное изменение территории с одновременным улучшением жилищных и рабочих условий для её обитателей [85].

В 1964 г. после конференции в Венеции была издана Венецианская хартия, в которой были прописаны основы подхода к вопросу сохранения и защиты исторического наследия [76].

При исследовании зарубежного опыта последних лет стоит особенно подробно рассмотреть опыт нескольких крупных европейских и американских городов, которые характеризуют собой определенные стратегии в области сохранения и развития исторических центров.

Столицы прибалтийских государств: Рига, Таллин, Вильнюс – выбрали для себя в качестве основного направления тщательное сохранение и воссоздание утраченных исторических зданий. При этом в этих странах четко установлены границы исторических центров, в рамках которых и проводится политика сохранения. В результате проведения этой политики, данные города стали популярными у туристов, городской бюджет и местные жители получают значительные средства от «культурной ренты», что является одним из источников финансирования программ сохранения.

По нашему мнению, недостатком такой политики является то, что исторические центры этих городов, превращенные в музеи под открытым небом, значительно ограничивают возможности для построения качественной жилой среды. Отсутствие торгово-бытовой инфраструктуры, слабое развитие транспортной инфраструктуры, ориентация на туристические потоки и значительное увеличение стоимости проживания на территории, приводит к тому, что происходит вытеснение жилищной функции.

Похожая стратегия была выбрана и многими другими историческими городами, например, такими как Венеция и Прага, где сохранение исторического наследия (в том числе и жилой застройки) – неременный атрибут и основа городской политики.

Совсем иначе подход к решению этого вопроса складывался в Брюсселе. В начале 60-х здесь была повсеместно распространена практика намеренного

разрушения исторических кварталов. Это происходило по следующему сценарию: сначала фирма-застройщик запускала слух о предстоящем сносе зданий, после чего жильцы спешно их покидали, так что застройщик мог скупить брошенные дома за бесценок. Явление было настолько распространено, что оно даже имело своё название — «шантаж разрухой» (фр. *chantage au chancre*). Оставленные на самотёк здания постепенно ветшали и всего спустя несколько лет приходили в аварийное состояние, после чего шли на снос. Сегодня уже точно не установить, сколько исторических зданий бесследно исчезло с лица земли, уступив место современным объектам общественной и транспортной инфраструктуры (универмагам, парковкам и т.д.).

На международном уровне практику выселения жильцов с последующим «естественным» разрушением их домов называют «брюсселизацией» [85]. Она имеет целый ряд отличительных черт: помимо элемента «шантажа», в ней присутствует хаотичность; ей свойственен отказ от участия в открытых конкурсах и вынесения проектов на обсуждение публики. Ещё одна присущая ей особенность — отсутствие контроля над перестройкой [148].

В Торонто получила популярность политика перестройки исторических зданий, характеризующаяся полной модернизацией зданий с сохранением лишь исторического фасада. Исследователи рассматривают такую практику как компромиссную и полагают, что она позволяет городу сохранять историческое наследие и развиваться с минимальным ущербом [85].

Таким образом, эти два способа (полное сохранение и масштабное замещение) характеризуют крайние возможные случаи сохранения и преобразования городской среды, включая жилую среду. Однако, безусловно, существует и множество направлений, которые связаны с постепенной эволюцией застройки.

Так, в целом, можно сказать, что в странах Европы деятельность, направленная на сохранение архитектурных памятников, относится к ряду весьма успешных.

При этом наибольший интерес для целей настоящего исследования представляют организационно-экономические формы финансирования и проведения работ по сохранению и преобразованию жилой застройки.

Наиболее популярными являются программы экономического стимулирования, которые предлагают реставраторам субсидии, льготы и гранты. Сюда относятся:

- отсрочка от уплаты налогов на недвижимость;
- частичное освобождение от них;
- уменьшение суммы налога;
- льготная ставка НДС для работающих над восстановлением исторических зданий;
- ускоренная амортизация;
- льготные условия для получения кредитов;
- вычет суммарных затрат на реконструкцию из арендной платы;
- уменьшение арендной платы [76].

Хотя ставка налога на недвижимость в Европе везде высока, виды экономического стимулирования в разных странах довольно сильно различаются.

Во Франции основной упор сделан на снижении подоходного налога для собственника исторического здания при условии проведения им работ по ремонту и реабилитации, а в дальнейшем бережной эксплуатации. Кроме этого во Франции разработана система грантов, распределяемых региональными и муниципальными властями, целью которых является поощрение проектов реставрации и регенерации культурного наследия. Сумма гранта в данном случае зависит от коммерческой рентабельности проекта. При этом государство дает право участвовать сразу в нескольких программах стимулирования одновременно.

Размер налоговых льгот в Германии считается как определённый процент от суммы общего дохода за первые десять лет. Работы по реконструкции и содержанию исторических объектов чётко разграничены. Исполнительными властями устанавливается граничная сумма запланированных на реконструкцию

затрат, и после её превышения они незамедлительно переходят в категорию затрат на содержание объекта [76].

Помимо этого, в Германии широко распространены гранты и налоговые субсидии, причём, часть из них действует одновременно со льготами. Например, владелец исторического здания может получить до 60% субсидий в том случае, если после реставрации откроет объект для исследования учёными. Субсидии получают проекты, направленные на восстановление культурно-исторического наследия страны, и чтобы их получить, нужно сперва утвердить проект как таковой. Этим в Германии занимается отдел культуры [76].

В Великобритании экономическим стимулированием реставраторов занимаются трастовые и общественные организации, освобождённые от обязанности платить налог на доходы и корпоративный налог, а также необходимости делать страховые выплаты. Партнёрские программы по восстановлению культурно-исторического наследия финансируются из специальных фондов. Основным стимулом для реставраторов остаются льготные налоговые ставки, причём, льгота распространяется и на НДС, и на основные налоги. Также могут использоваться налоговые кредиты (рассрочки по уплате налогов). Последнее касается не только вложивших свои средства в реставрацию инвесторов, но и владельцев исторических домов, которые реставрируют их под собственные нужды [76].

Особенностью Великобритании является то, что все крупномасштабные проекты по реконструкции и модернизации городских территорий регламентируются правительством, которое контролирует деятельность местных властей.

Помимо программ экономического стимулирования, ещё одним эффективным подходом комплексной реконструкции объектов является организация корпораций городского развития (КРГ), которые впервые возникли в 1980-х. Они представляют собой планирующие организации, состав которых назначают не местные власти, а непосредственно правительство. В то же время

основная часть средств привлекается из частного сектора, а небольшая часть выделялась в форме грантов от правительства [53].

На начальном этапе роль КРГ сводилась к тому, чтобы дать толчок, после чего процесс реконструкции становился во многом самофинансируемым. Они выдавали реставраторам необходимые разрешения, и контролировали проект на каждой стадии реализации. Средства, полученные после продажи восстановленных земель, шли на новые проекты. Вдобавок, корпорации следили за тем, чтобы восстановленные земли не перепродавались [106].

Благодаря праву принудительного выкупа, КРГ эффективно создавали новые рабочие места. Они выкупали земельные участки по рыночным ценам, и разрабатывали на них всю необходимую инфраструктуру в соответствии с планом, чтобы сделать участок привлекательным для застройщиков.

Примером успешной работы КРГ может служить восстановление исторического центра в Манчестере, одном из древнейших английских городов. В 1988 г. была создана Корпорация по развитию центра Манчестера; работы по реновации были распланированы на 8 лет, и должны были завершиться к 1996 г. В бюджете под этот проект было отведено 98 млн фунтов стерлингов, дополнительные средства планировалось привлечь из частных источников [127]. Поиск инвесторов для проекта входил в обязанности Корпорации.

Общеизвестно, что реконструкция исторических объектов редко обеспечивает среднюю норму рентабельности, которую могут дать другие вложения, поэтому проект субсидировался за счёт бюджетных ассигнований. Кроме этого, инвесторы получали в аренду принадлежавшие государству помещения и земельные участки бесплатно либо по очень низкой цене. Благодаря принятым мерам Корпорация успешно выполнила свою работу в указанные сроки, и была распущена в марте 1996 г. [127].

За 8 лет её существования удалось значительно улучшить жилищные и рабочие условия в Халме — расположенном в самом центре, но при этом самом депрессивном и бедном районе города. Грант на его ревитализацию был получен в 1992 г. благодаря участию в программе «Сити Челлендж». Средствами

распоряжалась компания «Халм редженерейшн», созданная местными бизнесменами совместно с муниципалитетом.

Ещё в 1980 г., в период низкого спроса, муниципалитет выкупил бывшие портовые площади Трэффорд-парка. Согласно «Плану развития Сэлфордской набережной» портовые бассейны были перегорожены, а на их месте отныне находятся резервуары с чистой водой. Были отремонтированы старые и проложены новые дороги в районе набережной. В течение 10 лет в ревитализацию Трэффорд-парка было вложено государственных средств на 30 млн фунтов стерлингов, и ещё 300 млн фунтов обеспечили частные инвесторы. Вдобавок была проведена реновация Восточного Манчестера.

В малых и средних городах США завоевал признание подход, предполагающий реанимацию традиционных видов деятельности владельцев исторических зданий. Направленный на поддержку традиционных для данной исторической местности видов бизнеса (торговли, например), он одновременно способствовал улучшению жилищных условий. Реновация исторических объектов происходила на проектной основе, и ключевыми при таком подходе были не здания, а их собственники. Таким образом удавалось не только сохранить объекты большой исторической и культурной ценности, но и органично вплести их в современную жизнь города [78].

Координировал эту деятельность созданный в 1949 г. Национальный трест по сохранению исторического наследия. Он управлял всеми целевыми программами по восстановлению исторических кварталов (средства на реконструкцию отдельных зданий Трестом выделялись редко).

Программа 1977 г., «Главная улица», финансировала проекты по сохранению и модернизации исторических зданий в средних и малых городах. Жители исторических кварталов, задавшись целью сохранения исторического облика города, учреждали общественную организацию, либо выбирали подходящую из уже имеющихся. К примеру, их представителем мог стать союз жильцов и промышленников, или торгово-промышленная палата. Далее, эта организация получала от Национального треста грант. В город от организации направлялись

мастера, чтобы обучить исполнителей проекта, выбранных из местных жителей. Приезжие специалисты также занимались организационной деятельностью, задавая рамки для проекта на всё время его существования [78].

Или возьмём другой пример: модернизацию в 1990-х Квартала Ювелиров в Бирмингеме. Для восстановления утраченного статуса было создано Партнёрство по регенерации Квартала Ювелиров, включавшее в себя предприятия ювелирной промышленности, НКО, занятые проблемами строительства города и охраной объектов наследия, а также Городской совет Бирмингема. Партнёрство представляло собой некоммерческую организацию; все детали проекта подробно обсуждались с населением Квартала — как с бизнесменами, так и с частными лицами. Разработка проекта продолжалась до конца 90-х, а в 1998 г. был начат первый этап реконструкции. Несмотря на это, окончательный план был утверждён только спустя 6 лет, в 2004 г. [135].

Несмотря на то, что главной целью было объявлено сохранение исторического облика города, несколько культурных памятников серьёзно пострадало в ходе реконструкции. Например, подвергся сносу дом изобретателя паровой машины Джеймса Уатта на Ньюхолл-сквер, вместе с созданной им первой паровой машиной. Была изменена инфраструктура целого квартала, добавилось несколько новых улиц. Многие промышленные здания были переоборудованы в жилые, офисные и гостиничные блоки; также открылись новые рестораны [135].

Немаловажным стимулом для развития города может стать грядущее общественное или спортивное мероприятие большого (в особенности, мирового) масштаба. Ярким примером того, как он может повлечь за собой массовую реконструкцию объектов, служит Барселона. За последние три десятка лет она из тихого промышленного переживающего не лучшие времена города превратилась в большой культурный и индустриальный центр, ежегодно привлекающий миллионы туристов. Уровень благосостояния города за это время значительно возрос.

Преобразование Барселоны началось в 1980-х гг. в рамках серии планов по модернизации отдельных частей города, которые по мере возможности вводились

в действие. Программа поэтапного превращения бывших промзон в жилые кварталы, как и программа, направленная на повышение благосостояния в бедных районах 1950-х гг. застройки, появились несколько позже [137].

Тем не менее, по-настоящему значительные изменения начались примерно в середине десятилетия, когда стало известно, что в городе пройдут Олимпийские игры 1992 г. Утверждение, что открытые пространства и архитектура имеют особое значение не только для впечатления, которое производит город, но и для качества жизни в нём, убедило собственников за свой счёт отреставрировать 3700 фасадов. В обмен они получали налоговые льготы: одних освобождали от уплаты налога на недвижимость, другие получали налоговые кредиты под небольшую ставку. Эта программа была известна под названием «Барселона, Стань красивой». Вскоре после реализации проекта Барселона преобразилась и по праву заняла своё место среди самых креативных европейских столиц.

В центре города были созданы новые зоны, в каждой из которых власти распорядились установить так называемый «эстетический магнит». Последний представлял собой либо скульптуру, удачно вписанную в общественное пространство, либо яркий архитектурный памятник. Благодаря этим действиям удалось немного снизить нагрузку на исторический центр Барселоны. Для удобства перемещения между объектами был претворён в жизнь план по усовершенствованию городской инфраструктуры, запущен удобный и быстрый общественный транспорт [137].

Проанализировав зарубежный опыт можно выделить несколько стратегий по сохранению и развитию городской среды исторических центров городов. Классифицирующими признаками в данном случае выступают:

- степень государственного регулирования и вовлеченности государственных органов в процесс преобразования городской среды;
- глубина преобразования городской среды.

Классификация стратегий показана на рисунок 2.1.

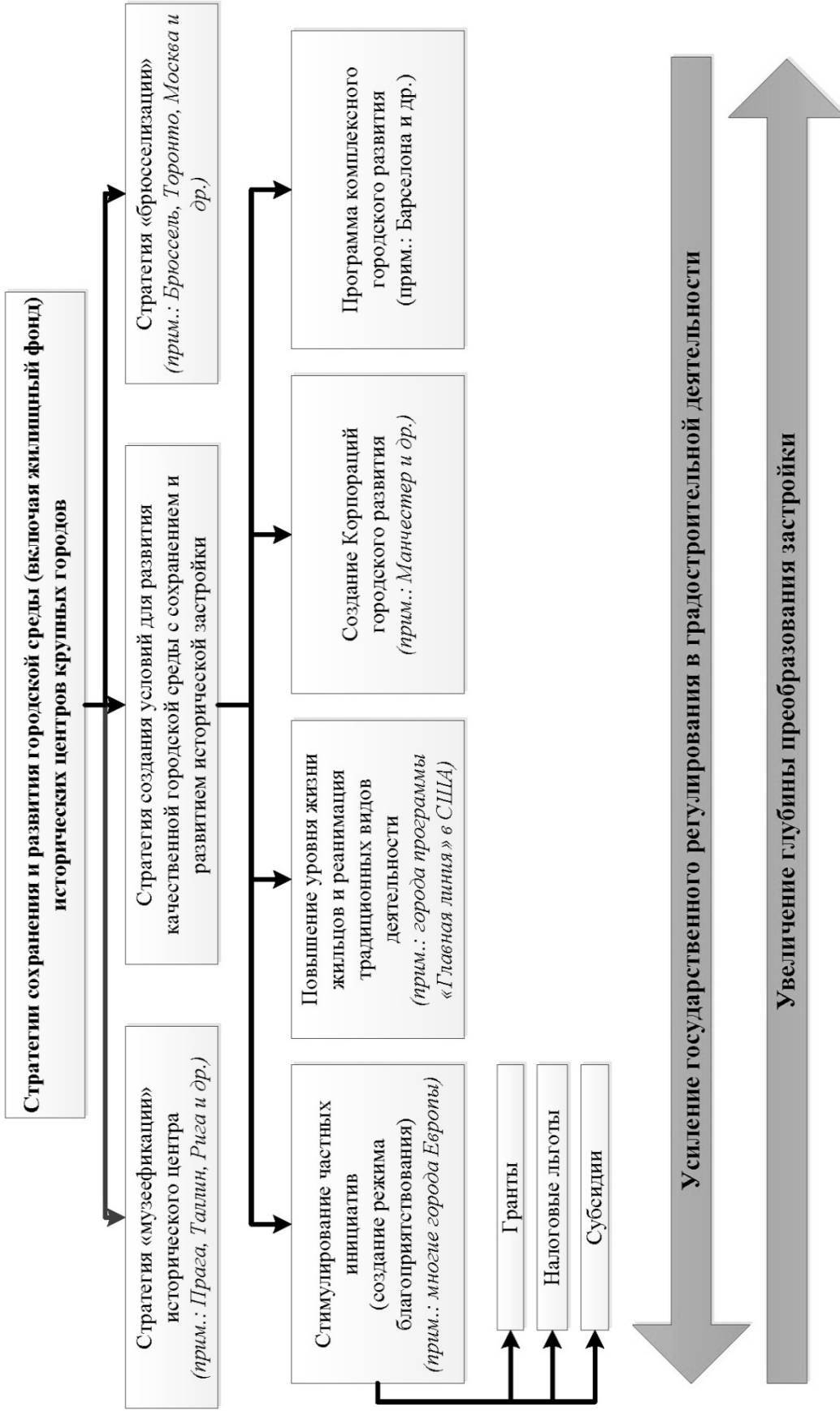


Рисунок 2.1 – Стратегии сохранения и развития городской среды исторических центров крупных городов

Что касается отечественных разработок в этом направлении, то здесь в период после окончания Второй мировой войны и вплоть до начала 1960-х гг. масштабных реконструкций не проводилось. Обычно дело ограничивалось капитальным ремонтом отдельных объектов — и то лишь в том случае, если здание уже совсем обветшало. С начала 60-х и далее начал набирать популярность комплексный капитальный ремонт.

В г. Санкт-Петербурге (тогда ещё Ленинграде) вопросами реконструкции занимался НИИ «Ленжилпроект», в мастерской которого родилась основная концепция плана по перестройке города, в то время как Управление капитального ремонта выступало подрядчиком. С 1960 по 1986 г. эти две организации ежегодно отправляли на реконструкцию 60 – 70 зданий; общая площадь отремонтированных зданий составила 10,4 млн. м². Этот период можно назвать активной фазой комплексного капитального ремонта [73].

Исследование жилфонда с целью определения списка объектов, наиболее нуждающихся в капитальном ремонте, было проведено в конце 1970-х – начале 1980-х гг. В результате все здания были распределены по четырём категориям. В первую попали дома, которые демонстрировали наибольший физический износ. Было принято решение начать капитальный ремонт именно с них. Впоследствии такие исследования проводились повторно, но уже в меньшем масштабе. Подробные данные об этих исследованиях можно найти в архивах Института [73].

Концепция, придуманная в мастерской «Ленжилпроекта», легла в основу генерального плана 1985 года, который был утверждён Советом Министров СССР двумя годами позднее. А уже в 1990-ом Ленгорисполкомом было выдвинуто решение по внедрению комплекса мероприятий, направленных на реконструкцию и развитие исторического центра Ленинграда. Лица, принимавшие участие в его подготовке, особо упирали на то, что главными проблемами города являются «разрушение и утрата памятников истории и культуры, архитектурно-градостроительного и ландшафтного искусства». Отдельно делался акцент на важности перепрофилирования 40 промышленных предприятий, расположенных в центре и наносивших городу наибольший вред экологического и эстетического

характера. (Всего на тот момент в центре города насчитывалось 340 промышленных объектов общей площадью 520 га). При этом отмечалось, что объекты, имеющие большое культурное и историческое значение, и к тому же, не причиняющие экологии никакого ущерба, должны оставаться на своих местах [10].

В 1990-м вышло решение Ленгорисполкома «О разработке Комплексной программы развития и сохранения исторически сложившегося центра Ленинграда на период до 2005 года». Она была рассчитана на 15 лет, и была закреплена на федеральном уровне постановлениями Совета министров СССР [73].

После распада СССР вопросами реконструкции начинает заниматься Правительство РФ. В 1994 г., вместе с распоряжением мэра Санкт-Петербурга, выходит также поручение Правительства, по следам которого 16 мая 1996 г. утверждают федеральную целевую программу «Сохранение и развитие исторического центра г. Санкт-Петербурга». Программа рассчитана на 14 лет, и в 2010 г. предполагается её успешное завершение. Планируемые затраты составляют 120 триллионов рублей (в ценах 1995 года), причём, доля федерального бюджета в планировании составляет всего 28%. Остальные средства – 31% – предполагается привлечь за счёт городского бюджета, и оставшийся 41% – за счёт других источников [10]. Треть всей суммы предназначалась непосредственно для реставрации исторических памятников, которая, согласно плану, должна была быть проведена ещё на первом этапе реализации целевой программы. Из этого можно заключить, что сохранению культурно-исторического наследия в программе отводилась ведущая роль [10].

Федеральная программа 1996 г. получила продолжение спустя 5 лет, когда было подписано Постановление городского правительства «О Концепции Генерального плана сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга и его пригородов, включая дворцовые комплексы» [19]. Этот документ утверждал перечень исторических зданий, нуждавшихся в проведении ремонтно-реставрационных работ в установленных федеральной программой рамках. Она была рассчитана на 2 года, однако в августе 2002 г. была неожиданно свёрнута, когда упомянутое выше Постановление утратило силу.

Новая федеральная целевая программа была принята немногим ранее, в ноябре 2001 г. Она называлась «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов (2002–2010 годы)». В её рамках действовала подпрограмма, касавшаяся непосредственно интересующего нас города: «Сохранение и развитие исторического центра г. Санкт-Петербург». Это был крупномасштабный проект; всего на его реализацию было предусмотрено 34 968,98 млн рублей. (из них за счет федерального бюджета — 1 661,39 млн. Оставшуюся сумму, 33 307,59 млн р. предполагалось получить из внебюджетных источников). Однако в ноябре 2006 г., по распоряжению Правительства РФ и эту программу свернули раньше срока [11].

По нашему мнению, основными причинами неудач предыдущих программ сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга, по мнению автора, стали:

а) отсутствие необходимых финансовых средств в период перехода от плановой к рыночной экономике;

б) отсутствие скоординированности действий различных уровней государственной и муниципальной власти, комитетов и ведомств и комплексного подхода к решению проблем сохранения и развития исторического центра;

в) отсутствие методов стимулирования частных инвесторов к участию в программах на фоне низкой инвестиционной привлекательности многих объектов в историческом центре.

«Петербургская стратегия сохранения культурного наследия» была утверждена Постановлением N 1681 Правительства Санкт-Петербурга 01 ноября 2005 г. Её основным принципом было провозглашено «развитие через сохранение, сохранение через развитие». В документе перечисляются основные приоритеты и правила охраны культурного-исторического наследия северной столицы. В частности, он проливает свет на существующие проблемы не только в отношении реставрации и содержания памятников культуры, но и в отношении охраны исторических объектов и их ансамблей. В документе также поднимается вопрос о целесообразности новых застроек в местах исторического значения [20].

Целевая программа «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013-2018 годы», была утверждена Правительством Санкт-Петербурга 27 ноября 2012 г. Однако уже в июне 2015 г. она была включена в качестве подпрограммы "Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга" государственной программы Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы.

Её основными задачами являются «сохранение объектов (выявленных объектов) культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации) с одновременным комплексным ремонтом или реконструкцией находящихся в окружающей застройке зданий, объектов инженерной инфраструктуры, объектов благоустройства, а также объектов дорожного хозяйства» [18].

При этом указывается, что для достижения данной цели необходимо решение следующих задач:

- «комплексное сохранение архитектурного облика исторического центра;
- модернизация и развитие инженерной и коммунальной инфраструктур с применением инновационных технологий;
- восстановление и сохранение исторического архитектурно-художественного облика мостов и набережных в историческом центре;
- снижение загруженности улично-дорожной сети в историческом центре;
- развитие новых туристских продуктов в Санкт-Петербурге» [18].

Общий объем финансирования программы предусматривает выделение в 2015 – 2020 г. 28,7 млрд. руб. на цели программы, из которых 100% составляют средства бюджета Санкт-Петербурга [18].

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.06.2013 № 412 для организации эффективной работы и достижения максимально скоординированного взаимодействия между ведомствами в рамках Программы сохранения и развития исторического центра создан Совет по сохранению исторического центра Санкт-Петербурга, который по идее их создателей позволит обеспечить более

комплексный подход к решению вопросов реализации Программы. Совет возглавляет Губернатор Санкт-Петербурга, сопредседателем Совета выступает Михаил Борисович Пиотровский.

Целью Совета является совместная деятельность исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга с общественными объединениями, научными и другими организациями Санкт-Петербурга по комплексному и научному подходу к решению вопросов в ходе реализации Программы, в том числе посредством Совета эффективно взаимодействовать с населением города.

Заседания Совета проходят в открытом формате, что позволяет обеспечить прозрачность реализации Программы и доводить до жителей города информацию о ходе, условиях и результатах ее реализации.

Совет функционирует в виде двухуровневой структуры: Управляющий комитет и Экспертно-консультационный комитет. В состав Управляющего комитета входят представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, которые отвечают за реализацию мероприятий Программы.

В состав Экспертно-консультационного комитета входят представители общественных объединений, научных организаций Санкт-Петербурга, представители Законодательного Собрания. Все предложения Экспертно-консультационного совета по вопросам реализации Программы в обязательном порядке рассматриваются Управляющим комитетом, принимаются общие решения и, при необходимости, выносятся на рассмотрение Совета.

Первым этапом реализации Программы стало обследование зданий и сооружений, расположенных на территории ее действия. В связи с отсутствием проектной документации по обследуемым объектам (в т.ч. технической документации по фундаментам), а также в связи с выявлением в процессе обследования зданий с ограниченно дееспособными конструкциями, нормы безопасности диктуют необходимость проведения детального инструментального обследования всех жилых домов на двух территориях для уточнения реального состояния конструктивных элементов каждого здания. Соответствующая методика поведения комплексного технического обследования зданий и сооружений на

территории исторического центра, подготовленная группой петербургских специалистов по инициативе КЭПиСП, была одобрена Экспертно-консультационным комитетом Совета по сохранению и развитию территорий исторического центра, и будет использована в рамках реализации Программы сохранения и развития исторического центра.

В открытом конкурсе на обследование зданий и сооружений в рамках данной программы, заказчиком в котором выступал Комитет по строительству, с ценой 344,7 миллиона рублей победила компания ООО «Город», которая до этого момента почти не проводила подобных работ.

Однако в процессе исполнения договорных обязательств стало понятно, что подрядная компания не в состоянии самостоятельно справиться с взятыми на себя обязательствами, а ее отчеты не соответствовали требованиям, предъявляемым Комитетом по строительству, в связи с чем несколько раз отклонялись. В итоге компании было рекомендовано привлечь к исполнению работ по детальному инструментальному обследованию организации, имеющие значительный опыт в данном виде работ.

Эта ситуация показала, что при реализации мероприятий Программы необходимо более тщательно подходить к выбору подрядных организаций, а также стараться минимизировать возможности коррупционной составляющей при их выборе.

В рамках реализации программы также были проведены государственные историко-культурные экспертизы по 55 зданиям, 30 из которых расположены в квартале "Конюшенная", из них два объекта постройки XVIII века и 28 — более позднего периода, и 25 на территории "Северная Коломна — Новая Голландия", в том числе шесть объектов XVIII века и 19 были построены позже.

Таким образом, прослеживая трансформацию подхода к сохранению и развитию городской среды исторического центра Санкт-Петербурга, можно сделать вывод, что он претерпел несколько ступеней качественных изменений, обусловленных трансформацией самого метода (рисунок 2.2).

Так от выборочного капитального ремонта исторических зданий город на современном этапе подошел к осознанию необходимости комплексного подхода к решению накопившихся проблем.

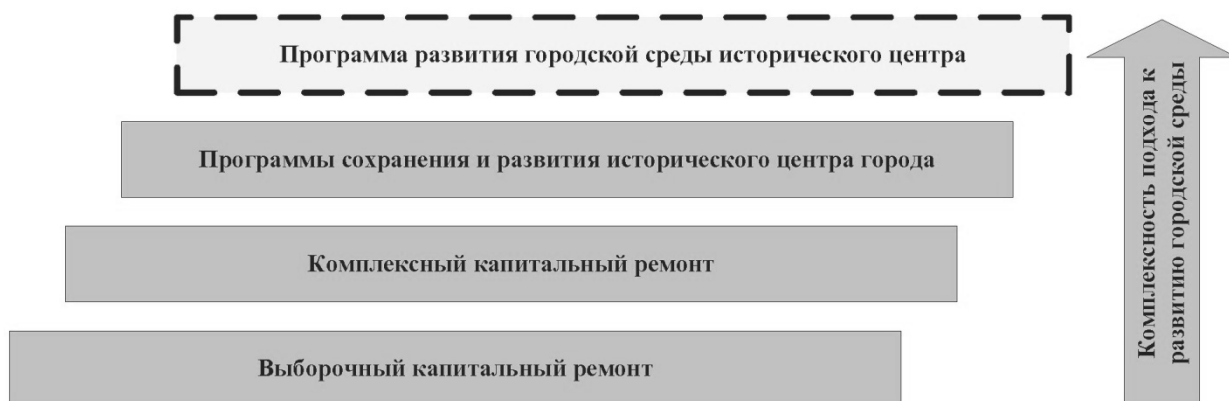


Рисунок 2.2 – Трансформация подхода к сохранению и развитию исторического центра Санкт-Петербурга (пунктиром – прогнозируемый автором путь развития подхода)

Трансформация подхода к сохранению и развитию исторического центра Санкт-Петербурга представлена на рисунке 2.2., где пунктиром обозначен прогнозируемый автором путь развития подхода, заключающийся в увеличении масштаба решаемых проблем исторического центра, а именно в трансформации программы сохранения и развития исторического центра в программу развития городской среды исторического центра, в рамках которой будут аккумулированы различные мероприятия по модернизации жизни проживающих на этой территории, решение проблем развития центра города как уникального объекта, совмещающего в себе множество функций, первостепенными из которых являются жилая, деловая, общественная, культурная и туристско-рекреационная.

Однако принятая подпрограмма "Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга" государственной программы Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы., по нашему мнению ставит своей целью прежде всего решение проблемы сохранения историко-культурной среды центральных кварталов, а также создания нормативных условий для проживания на них людей, в то время как

принятая Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2030 года [22] определяет главную цель Санкт-Петербурга как «стабильное повышение качества жизни в Санкт-Петербурге на основе реализации принципов устойчивого развития, улучшения делового климата, внедрения результатов инновационно-технологической модернизации».

В то же самое время, стоит отметить, что принятая программа – это комплекс мер по исправлению существующей ситуации, однако отсутствует комплексный подход к развитию исторического центра в целом и его жилой застройки в частности. В связи с этим, а также в связи с масштабностью, сложностью и требованием к комплексности решения проблем исторического центра, по нашему мнению, необходимо разработать Стратегию развития городской среды исторического центра, составной частью которой должна стать Стратегия сохранения и развития жилой застройки.

В связи с этим мы исходим из того, что задавая тренд на будущее, и принимая в расчет, что развитие исторического центра будет способствовать устойчивому развитию города в целом, раскрытию неиспользуемого его потенциала, а также созданию качественно нового уровня комфортности городской среды, генеральной целью программы сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга должно стать качественное изменение среды данной территории на основе принципов, которые будут рассмотрены в следующем параграфе.

2.2 Принципы стратегии сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов

В предыдущей главе нами были рассмотрены проблемы сохранения и развития жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга, а также исследован зарубежный и отечественный опыт по решению подобных проблем.

По результатам данной аналитической работы и в виду большого масштаба и сложности требуемых решения проблем был сделан вывод о необходимости разработки и реализации долгосрочной градостроительной и социально-экономической стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического

центра Санкт-Петербурга, как составной части общей стратегии развития городской среды данной территории.

Понятие «стратегия» является в современной науке об управлении одним из основополагающих и подразумевает под собой как долговременные, наиболее принципиальные, важные установки, планы, намерения [90], так и деятельность, направленную на получение планируемого результата с учетом перспективы долговременного развития [37].

Современные ученые-экономисты в структуру стратегии включают:

- долговременные цели (планы, программы), определяющие деятельность на перспективу (стратегические цели);
- технологии, позволяющие реализовать достижение стратегических целей;
- ресурсы, которые будут использованы при достижении стратегических целей;
- систему управления, обеспечивающую достижение стратегических целей, в том числе людей – как главную составляющую часть системы управления.

Кроме этого, по мнению автора, при организации системы стратегического планирования программ сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов следует установить ряд основополагающих аспектов – принципов.

Различными участниками инвестиционно-строительного процесса крупных городов признается необходимость в разработке действенного механизма сохранения и развития наиболее ценной городской территории – исторического центра города, и прежде всего его жилой застройки.

Сейчас состояние жилой застройки исторических центров крупных городов в целом можно оценить как неудовлетворительное, что, по мнению автора, обосновывает необходимость разработки и принятия стратегии ее сохранения и развития. При этом при планировании стратегии следует установить ряд основополагающих аспектов – принципов.

Стоит отметить, что развитие исторического центра как части общегородской территории должно опираться на принципы устойчивого развития,

подразумевающие под собой «обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений», которые были приняты на конференции ООН в Рио-де-Жанейро в 1992 году [133] и в дальнейшем закрепились Указом президента РФ №440 от 01.01.96 [8] и Градостроительным кодексом РФ [5].

Однако, к сожалению, среди принципов устойчивого развития территорий отсутствуют принципы, так или иначе связанные с сохранением и развитием исторических районов или объектов, представляющих историко-культурную ценность.

Петербургская стратегия сохранения культурного наследия, утвержденная Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 N 1681 ставит своим базовый принципом «комплексное сохранение наследия, согласно которому эта деятельность эффективна только в рамках политики экономического и социального развития Санкт-Петербурга, в составе проектов перспективного планирования и градостроительства» [20]. По мнению разработчиков Стратегии, сохранение объектов культурного наследия должно стать ключевым элементом стратегии городского обновления.

Также в Стратегии выделяются следующие «универсальные принципы сохранения культурного наследия»:

1. «Разграничение полномочий между государственными органами всех уровней.
2. Разнообразие форм собственности при четкости обременений на использование.
3. При приоритете культурной ценности принцип экономической выгоды при пользовании памятником.
4. Принцип окупаемости капиталовложений в реставрацию за счет доходных инвестиционных проектов, развития инфраструктуры и благоустройства.

5. Создание благоприятного инвестиционного климата» [20].

Коршунова Е.М. в своих трудах [72, 123 и др.] выделяет следующие принципы:

– «приоритетность целевых социальных ориентиров развития территории в рамках действующей или перспективной стратегии социально-экономического развития и с учетом общественных потребностей города;

– приоритетность целевых ориентиров сохранения и развития исторической застройки в рамках действующей или перспективной стратегии сохранения культурного наследия города и государства;

– при перспективном развитии города целесообразна реализация принципа контрастного выделения исторического центра путем:

1. развития центра вдоль основных композиционных осей города;

2. укрупнения сформированных узлов центра и планировочного модуля путем объединения отдельных элементов в комплексы и зоны;

3. создания на внешних территориях центра озелененных пространств, являющихся фоном для общественной застройки и соединяющих центр с компонентами природного ландшафта;

4. усиления архитектурного силуэта центра путем развития системы доминант, а также повышения этажности важнейших в композиционном отношении территорий (надстройкой или возведением новых зданий);

5. расширение центра за счет наиболее интересных в природном отношении территорий.

– принцип преемственности, который предполагает генетически обусловленное развитие планировочной структуры центра с воспроизведением в новой застройке наиболее ценных качеств архитектурно-градостроительного наследия;

– задекларированный на Брестском коллоквиуме (Франция, 1983 г.) градостроительный принцип реинтеграции эпох. В реконструированной среде исторического центра должны быть представлены в определенном единстве сохраненные и утраченные виды города разных эпох. При этом в интегрированном

художественном образе города должны быть представлены не только историческая застройка, но и современные сооружения, которые со временем станут историческими образами архитектурно-градостроительной деятельности».

В работах Ершовой С. А., Митягина С. Д., Агафоновой Е. Ю, Осиповой Н.В. [60, 61, 62 и др.] были сформулированы «аксиомы, позволяющие описать механизм развития жилищного комплекса и основополагающие принципы его функционирования, в основу которых заложены:

- приоритетный учет интересов отдельного человека при решении всех вопросов жилищной политики;
- приоритет социальных аспектов над рыночными;
- обеспечение равноправного существования различных форм собственности в жилищной сфере;
- обеспечение нормального функционирования и сохранности жилищного фонда всех форм собственности» [61].

Проанализировав различные подходы к пониманию базовых принципов работы с исторической жилой недвижимостью, автором были выделены следующие базовые принципы, на которые должна опираться стратегия сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов:

- ***сохранения целостности пространственной организации и подлинности историко-культурного наследия***, под которым понимается направленность действий исполнителей Стратегии на физическое сохранение объектов культурного наследия и рядовой исторической застройки, а также обеспечение в ходе ремонтных, реконструктивных и реставрационных работ подлинности "материала" ("субстанции"), подлинности "мастерства" исполнения, подлинности первоначального "замысла" (то есть подлинности "формы") и подлинности "окружения" [35], т.е. отсутствия подмен, применения или замены несоответствующих оригиналам материалов, изменение первоначального или дошедшего на нашего времени проекта, значительно снижающих историко-культурную ценность объектов. Как отмечается в Петербургской стратегии сохранения культурного наследия, «исключительная ценность Петербурга

заключается в подлинности, универсальности и общечеловеческой значимости его культурного достояния» [20];

– **приоритетности социальных интересов над коммерческими, учет интересов отдельного человека при решении всех вопросов.** Обеспечение приоритетности социальной направленности – один из основных принципов жилищной политики государства [61]. Он означает, что при решении вопросов, связанных с дальнейшей судьбой зданий, Исполнители Стратегии должны исходить из того, что основной целью сохранения жилой застройки является не только сохранение физической формы зданий, но и обеспечение качественных, комфортных и безопасных условий проживания, а также неременное обеспечение права на собственность и невмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственного господства, на которую распространяется власть собственника и принципа социальной справедливости ради достижения каждым гражданином достойного уровня жизни;

– **создания условий для гармоничного развития личности проживающих в данных районах на основе качественного совершенствования социальной инфраструктуры.** Данный принцип подразумевает, что обеспеченность жителей реконструируемых кварталов социальной инфраструктурой должна соответствовать установленным нормам, а ее качество быть не ниже, чем в других районах. Без обеспечения населения качественными социальными услугами невозможно обеспечение должного качества уровня жизни и гармоничного развития личности проживающих;

– **обеспечения инвестиционной привлекательности, повышение доли частных инвестиций и минимизации участия бюджета в программе, а также повышения эффективности использования бюджетных средств.** Данный принцип подразумевает, что осуществление всего комплекса работ невозможно без привлечения частных инвестиций, они должны создавать основу ресурсного обеспечения Стратегии, в то время как бюджетные средства лишь создавать условия для обеспечения инвестиционной привлекательности частных инициатив, а также участвовать в решении задач, в которых привлечение частного капитала

невозможно или необоснованно. В то же время бюджетные средства должны распределяться эффективно, на основе открытых моделей и правил. При этом есть возможности разработки и применения моделей государственно-частного партнерства, которые способны повысить эффективность реализации мероприятий программы в целом [99, 100, 101];

– **применения современных технологий при модернизации инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, ликвидация инфраструктурного «провала» в центральных районах.** Данный принцип означает, что при проектировании и осуществлении действий Стратегии по развитию инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры Исполнители Стратегии должны ориентироваться на передовой опыт в данной области, а результатом реализации мероприятий Стратегии должно стать обеспечение принятых норм по обеспеченности жителей объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, а также качество этого обеспечения не ниже, чем в других районах города;

– **эволюции пространственно-планировочной структуры внутриквартальных территорий с помощью современных методов и приемов застройки, создание комфортных внутренних пространств для постоянного населения при максимально возможной плотности застройки.** Данный принцип, описанный в работе Н.И. Явейна, основывается на том, что внутриквартальные территории исторических планировочных единиц зачастую имеют богатый потенциал для развития, который можно реализовать при применении современных методов проектирования и строительства [119]. В то же время при проектировании должны учитываться потребности постоянного населения в объектах озеленения, отдыха и рекреации, как неотъемлемая часть обеспечения качественного уровня жизни;

– **обеспечения равноправного существования различных форм собственности и нормального функционирования и сохранности жилищного фонда различных форм собственности.** В данном принципе отражается равноправие различных собственников объектов жилой застройки: граждан,

инвесторов, государства, города и др. При формировании мероприятий Стратегии интересы ни одной из сторон не должны быть неоправданно ущемлены в угоду интересам других сторон;

– **ресурсной обеспеченности** (соответствия ресурсов целям, социально-экономической ситуации в стране и регионе). Данный принцип подразумевает, что при формировании мероприятий Стратегии каждое из них должно быть обосновано и обеспечено необходимым количеством ресурсов для исполнения. Включение в Стратегию мероприятий, для реализации которых не хватает ресурсов, или ресурсы нестабильны и рискованны, не производится в целях исключения увеличения накладных расходов на их исполнение;

– **принцип включенности и сотрудничества, межведомственный подход при планировании и реализации мероприятий стратегии, использования всех доступных ресурсов.** Данный принцип подразумевает, что при формировании и исполнении мероприятий Стратегии в каждом из заинтересованных субъектов создается выделенная структура, ответственная за их исполнение, координацию работы, сокращение сроков согласования и повышения эффективности. В целом все такие структуры образуют собой единое исполнительное лицо, действующее в интересах достижения целей Стратегии;

– **принцип профессиональности и научной обоснованности** подразумевает, что при планировании и исполнении мероприятий Стратегии привлекаются компетентные специалисты и компании, имеющие значительный опыт в конкретных сферах. Данный принцип подразумевает, что при проведении закупочных и иных тендерных процедур по исполнению отдельных мероприятий Стратегии одним из первоочередных критериев допуска и оценки заявок должен являться многолетний опыт, наличие научной базы и положительная деловая репутация потенциальных исполнителей. Также обосновано установление антидемпинговых мер в соответствии с действующим законодательством;

– **проектного управления.** Принцип проектно-ориентированного управления в строительстве уже давно показал свою высокую эффективность. В рамках реализации мероприятий Стратегии задачи должны рассматриваться как

отдельные проекты, к которым применяются принципы и методы управления проектами. Координирующая и управляющая организация Стратегии должна в своей работе опираться на принципы и методы управления программой проектов как рядом связанных друг с другом проектов, управление которыми координируется для достижения преимуществ и степени управляемости, недоступных при управлении ими по отдельности [93];

– **принцип единства управления территорией и расположенными на ней объектами** (необходимость увязки целей управления создаваемыми и созданными объектами с целями развития территории). Подразумевается, что при формировании мероприятий Стратегии учитываются цели развития города, района, муниципального образования, в том числе градостроительные и социально-экономические цели, которые увязываются между собой с мероприятиями Стратегии, что в косвенной степени должно способствовать достижению этих целей;

– **преемственности результатов и реализации Стратегии, нормативно-правовой согласованности**. Данный принцип подразумевает, что Стратегия является долгосрочным планом достижения поставленных целей, которые не должны постоянно меняться, как не должны меняться и инструменты достижения этих целей. В то же время при работе должен учитываться опыт реализации отдельных мероприятий и, как следствие, пересматриваться план и методика их реализации, а также ресурсное обеспечение. При этом должна быть обеспечена согласованность нормативно-правовой базы, а все действия различных субъектов иметь правовое обоснование, исключающее возможности осуществления действий, направленных не на достижение конечных целей Стратегии;

– **принцип информационной открытости и необходимости публичного обсуждения мероприятий Стратегии**. Согласование интересов различных участников процесса реализации целей Стратегии невозможно без диалога между различными сторонами, так как только в диалоге могут быть выявлены проблемы и нарушения интересов отдельных сторон. При информационной открытости

принятых решений есть возможность уже на ранних стадиях выявить возможные проблемы и риски реализации отдельных мероприятий.

Также с помощью единых информационных систем возможно координировать и отслеживать работу в режиме «реального времени», а также использовать ее в качестве инструмента привлечения инвесторов. Следует отметить, что данные некоторых источников вызывают сомнения в достоверности и могут противоречить друг другу. Формирование единых баз данных и систем управления ими является задачей, решение которой существенно повысит результативность процесса управления Стратегией.

По мнению автора, реализация данных принципов должна способствовать решению проблем исторического центра, а также содействовать повышению эффективности использования при реализации мероприятий стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города бюджетных средств, росту привлекательности исторического центра как объекта инвестирования.

2.3 Организационная схема управления сохранением и развитием жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга

В предыдущем параграфе нами были рассмотрены принципы, которыми необходимо руководствоваться при формировании Стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города. На основе этой Стратегии необходимо разрабатывать Программу, состоящую из комплекса конкретных мероприятий.

Для управления деятельностью по сохранению и развитию жилой застройки исторического центра необходимо сформировать специализированный организационно-экономический механизм, который был бы способен реализовать цели, поставленные Стратегией.

В научной литературе на настоящий момент отсутствует универсальное определение организационно-экономического механизма. Толковый словарь понятие «механизм» обозначает как «последовательность состояний, процессов,

определяющих собой какое-нибудь действие, явление», или же «система, устройство, определяющее порядок какого-нибудь вида деятельности» [52].

Абалкин Л.И. считал, что «организационно-экономический механизм – это управляющая подсистема экономики, построенная для использования экономических законов» [108].

В своей статье А. В. Новиков приводит следующее определение организационно-экономического механизма как механизма «обеспечения действия основных функций управления, представляющий собой систему и/или совокупность элементов, методов, форм, способов, правил, процедур управления и принятия решений и обладающий способностью в значительной мере влиять на эффективность экономической системы в целом» [87].

Коршунова Е.М. определяет механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города «как совокупность организационных структур, методов и инструментов воздействия управляющей системы на управляемую систему для достижения современных требований по состоянию жилой застройки фонда и сохранении его как объекта культурного наследия» [123].

В большинстве работ отмечается, что в организационно-экономическом механизме первостепенную роль играет управляющая система, подробное исследование которой в рамках механизма сохранения и развития жилой застройки исторического центра мы рассмотрим ниже.

Как отмечалось выше, в настоящее время для управления реализацией подпрограммой "Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга" государственной программы Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы учрежден Совет по сохранению и развитию территорий исторического центра при Правительстве Санкт-Петербурга. Он является коллегиальным совещательным органом при Правительстве Санкт-Петербурга, на которого возложена задача по координации деятельности органов государственной власти Санкт-Петербурга, общественных объединений, научных и других организаций Санкт-Петербурга в рамках реализации программы.

В состав Совета входят представители органов государственной власти Санкт-Петербурга, общественных объединений, научных и других организаций Санкт-Петербурга. Наличие Управляющего комитета (далее – УК) и Экспертно-консультационного комитета (далее – ЭКК) в составе Совета определяет ее двухуровневую структуру.

УК состоит из представителей исполнительных органов власти (комитетов, ответственных за реализацию программы) Санкт-Петербурга. Председателем УК является вице-губернатор Санкт-Петербурга Мокрецов М.П.

Главная цель ЭКК – проведение экспертизы документации, относящейся к мероприятиям программы. В состав ЭКК входят представители Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, общественных объединений, научных и других организаций Санкт-Петербурга. Председателем назначен директор федерального государственного учреждения культуры «Государственный Русский музей» Гусев В.А.

Существующая организационная схема управления реализацией Программы показана на рисунке 2.3.

К ее недостаткам можно отнести, то, что на настоящий момент никак не описан механизм по управлению непосредственным проведением ремонтных и реконструкционных работ по объектам Программы.

В то же время, стоит отметить, что в рамках программы отсутствует и механизм по привлечению частных инвестиций в финансирование или непосредственную реализацию мероприятий программы. Среди источников внебюджетных средств на текущий момент есть только средства 2- инвесторов: ООО «Новая Голландия Девелопмент» («НГД») — филиал компании «Миллхаус», развивающей креативное пространство на территории «Новой Голландии» и ООО «Плаза лотос групп», развивающей свой гостиничный проект на территории Марсова поля.

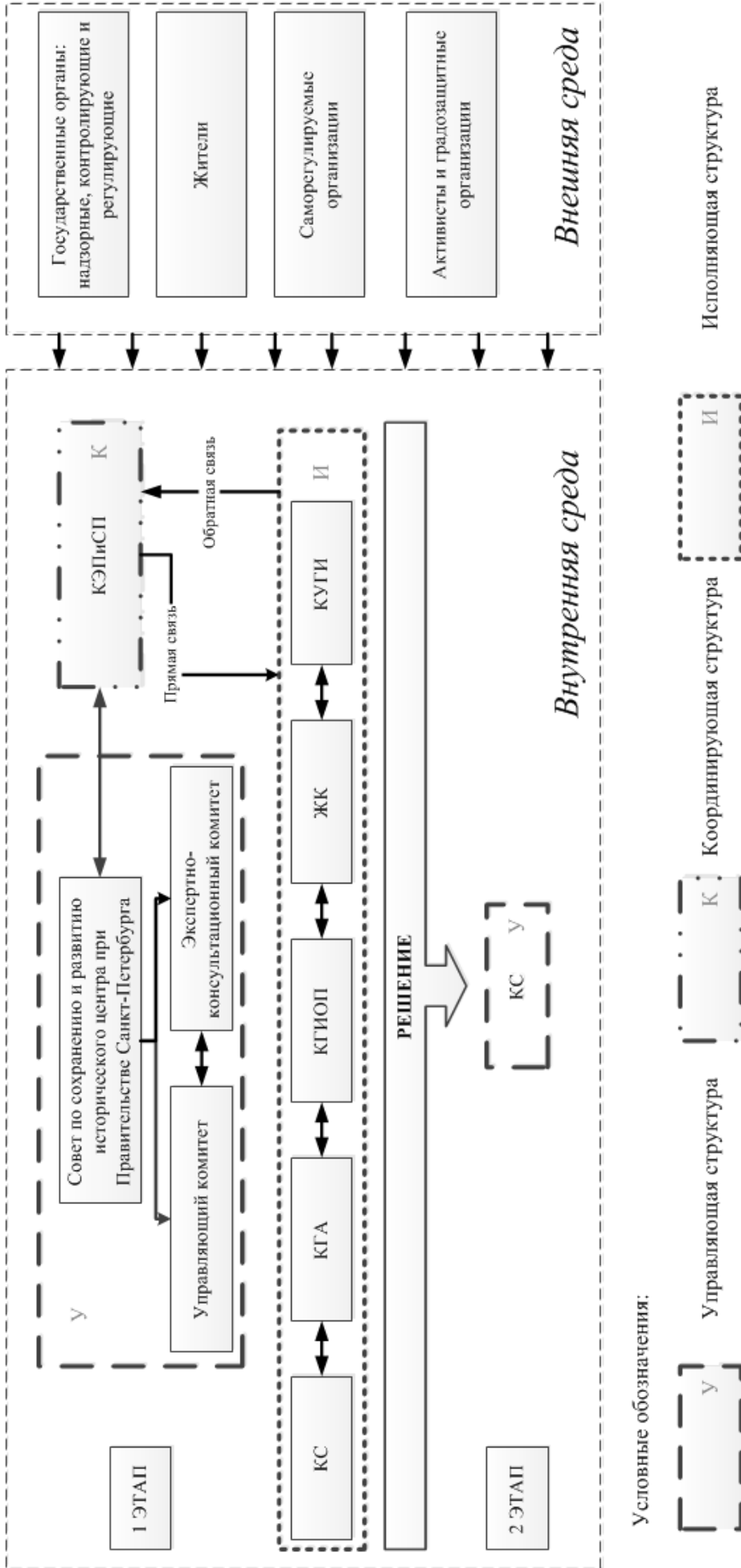


Рисунок 2.3 – Организационная схема по Программе сохранения и развития исторического центра

Также к минусам существующей системы организации программы стоит отнести тот момент, что в ее рамках не описан механизм определения очередности и границ кварталов, попадающих под ее действие, что делает существующую программу лишь пробным инструментом по реализации 2-х пилотных проектов.

Также стоит отметить, что прописанные в рамках существующей программы меры по развитию РГИС в качестве информационной системы управления программой, по мнению автора, не являются достаточными, т.к. функционал РГИС не может полным образом удовлетворять требованиям, предъявляемым к информационным системам управления программами.

Таким образом, существующая система управления программой требует изменений в части:

1. формализации процесса определения очередности и границ кварталов для включения в программу;
2. создания механизма поиска и привлечения инвесторов и последующего контроля исполнения инвестиционных договоров между ними и городом;
3. отражения проектного подхода в реализации мероприятий программы в части отслеживания содержания, сроков, стоимости и качества производимых работ;
4. разработка единой информационной системы управления программой.

Обобщая, можно сказать, что в существующей программе плохо формализована система управления ею, а также система ресурсного обеспечения. В связи с этим автором предлагаются следующие изменения в механизм реализации программы:

1. разработать систему критериев определения очередности и границ кварталов для включения в программу;
2. в качестве механизма поиска и привлечения инвесторов и последующего контроля учредить Корпорацию сохранения и развития исторического центра;
3. разработать принципы работы и требования к единой информационной системе управления программой;

4. разработать укрупненный алгоритм реализации программы;
5. разработать целостную структуру управления программой на каждом из уровней каждой из стадий (этапов).

1. Определение очередности включения кварталов в программу сохранения и развития жилой застройки

При определении очередности включения кварталов в программу сохранения и развития жилой застройки необходимо собрать детальную информацию по каждому из зданий, расположенных в границах кварталов, а также инвестиционных инициативах по ремонтным и реконструкционным работам на объектах, находящихся на анализируемой территории.

Автором была разработана модель оценки необходимости первоочередного включения кварталов в программу сохранения и развития, основанная на статистических методах, а также методе парных сравнений.

Для ее реализации нами были выявлены критерии, по которым возможно произвести сравнение. Они были разделены на 5 групп:

- технического состояния зданий;
- историко-культурной ценности;
- благоустройства и комфортности проживания;
- обеспеченности социальной инфраструктурой;
- стоимости и софинансирования.

Для каждой из групп критериев:

- на основе полученных в ходе сбора детальной информации по каждому из зданий исторического центра данных рассчитывается значение каждого показателя критерия из группы;

- на основе отклонения значения показателя критерия от среднего значения по всему историческому центру присваивается бальная оценка критерия. При этом в зависимости от степени отклонения от среднего значения присваиваются следующие бальные оценки:

- при отклонении от среднего значения более чем на +50 % – 100 баллов;

- при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов;
- при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов;
- при отклонении от среднего значения от -20 % до 0 % – 40 баллов;
- при отклонении от среднего значения более чем на -20% – 0 баллов.

Логика данной оценки состоит в выявлении кварталов, имеющих наиболее сильное отклонение от среднего значения, что говорит о необходимости первостепенного их включения в программу;

- на основе метода парных сравнений каждому критерию присваивается значимость критерия оценки, отражающая вес критерия оценки в совокупности группы критериев;

- определяется рейтинг каждого критерия. Сумма рейтингов каждого критерия группы равна рейтингу группы критериев;

- на основе метода парных сравнений каждой группе критериев присваивается значимость группы критериев оценки, отражающая вес группы критериев оценки в совокупности всех групп критериев;

- определяется рейтинг каждой группы критериев. Сумма рейтингов всех групп критериев отражает конечный рейтинг квартала, по которому и производят конечное ранжирование кварталов и определение очередности их включения в программу.

Предлагаемая итоговая таблица для определения очередности включения кварталов в программу сохранения и развития представлена в таблице 2.1.

На основе методики расчета, разработанной автором возможно проранжировать все кварталы исторического центра в порядке приоритетности их первоочередного вовлечения в программу. При этом автор не претендует на абсолютность предложенных балльных оценок и считает, что их определение необходимо производить в рамках отдельной научно-исследовательской работы по заказу управляющего комитета Совета по сохранению и развитию исторического центра. Однако предлагаемый перечень показателей оценки наиболее полным образом отражает информацию о каждом из кварталов исторического центра, а также о нем в целом.

Таблица 2.1 – Критерия определения очередности включения кварталов в программу сохранения и развития жилой застройки

№ п/п	Наименование оцениваемого критерия	Ед. изм.	Источник первичных данных	Способ расчета	Бальная оценка (по отклонению от среднего значения по ИЦ в целом)	Значимость критерия оценки
1	2	3	4	5	6	7
1. Группа критериев технического состояния здания (значимость группы критериев – 0,36)						
1.1.	Доля общей площади МКД, признанных в установленном порядке ветхими и аварийными, в общей площади МКД	%	Данные Жилищного комитета	Общая площадь МКД, признанных ветхими и аварийными $K_{1.1} = \frac{\text{ветхими и аварийными}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	– при отклонении от среднего значения более чем на +50 % – 100 баллов;	0,4375
1.2.	Средний износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), приходящийся на кв. м. общей площади МКД	%	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	$K_{1.2} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Площадь МКД} \times \text{Износ ОКЭ, \%}}{\text{Общая площадь МКД квартала}}$	– при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов;	0,3125
1.3.	Среднее количество лет, прошедшее после комплексного капитального ремонта, приходящееся на кв. м. общей площади МКД	лет	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	$K_{1.3} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Площадь МКД} \times \text{Кол} - \text{во лет после ККМ}}{\text{Общая площадь МКД квартала}}$	– при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов;	0,1875
1.4.	Среднее количество лет, прошедшее после капитального ремонта внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, приходящееся на кв. м. общей площади МКД	лет	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	$K_{1.4} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Площадь МКД} \times \text{Кол} - \text{во лет после РИС}}{\text{Общая площадь МКД квартала}}$	– при отклонении от среднего значения от -20 % до 0 % – 40 баллов;	0,0625
2. Группа критериев историко-культурной ценности (значимость группы критериев – 0,28)						
2.1.	Доля общей площади МКД, являющихся ОКН федерального и регионального значения, в общей площади МКД	%	Данные КГИОП	Общая площадь МКД, признанных ОКН фед. и рег. значения $K_{2.1} = \frac{\text{ОКН фед. и рег. значения}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	– при отклонении от среднего значения более чем на +50 % – 100 баллов;	0,4375
2.2.	Доля общей площади МКД, являющихся выявленными ОКН, в общей площади МКД	%	Данные КГИОП	Общая площадь МКД, являющихся выявленными ОКН $K_{2.2} = \frac{\text{выявленными ОКН}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	– при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов;	0,3125

Продолжение таблицы 2.1

1	2	3	4	5	6	7
2.3.	Доля общей площади МКД, построенных до 1917 г. (исторических зданий в центральных районах города), не являющихся ОКН (выявленным ОКН) в общей площади МКД	%	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	Общая площадь МКД, построенных до 1917 г., не являющихся ОКН $K_{2.3} = \frac{\text{Общая площадь МКД квартала}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	- при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов; - при отклонении от среднего значения от -20 % до 0 % – 40 баллов; - при отклонении от среднего значения более чем на -20% – 0 баллов.	0,1875
2.4.	Доля общей площади МКД, фасады которых выходят на особо ценные видовые точки или расположены по красным линиям улиц, являющихся популярным туристическим маршрутом, в общей площади МКД	%	Данные КГИОП, Комитет по туризму	Общая площадь МКД с фасадами по красным линиям турист. маршрут. $K_{2.4} = \frac{\text{Общая площадь МКД квартала}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	0,0625	
3. Группа критериев комфортности проживания и благоустройства (значимость группы критериев – 0,16)						
3.1.	Доля общей площади МКД, приходящаяся на коммунальные квартиры, в общей площади МКД	%	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	Общая площадь коммунальных квартир $K_{3.1} = \frac{\text{Общая площадь коммунальных квартир}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	- при отклонении от среднего значения более чем на +50 % – 100 баллов; - при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов; - при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов;	0,4375
3.2.	Доля общей площади МКД, не оборудованной (максимальное из значений): - водопроводом; - канализацией; - отоплением - ваннами (душем); - газом или напольными электроплитами; - горячим водоснабжением, в общей площади МКД	%	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	Общая площадь МКД, необорудованных коммунал. системами $K_{3.2} = \frac{\text{Общая площадь МКД квартала}}{\text{Общая площадь МКД квартала}} \times 100\%$	- при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов; - при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов; - при отклонении от среднего значения от -20 % до 0 % – 40 баллов;	0,3125
3.3.	Среднее количество жителей, приходящееся на 1 кв. м. общей площади МКД	м ²	Данные Жилищного комитета, данные ТЭП	$K_{3.3} = \frac{\text{Общее количество жителей квартала}}{\text{Общая площадь МКД квартала}}$	0,0625	
3.4.	Доля жильцов, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем количестве жильцов квартала	%	Данные Жилищного комитета	$K_{3.4} = \frac{\text{Количество жильцов, нуждающихся в жил. пом.}}{\text{Общее количество жителей квартала}}$	- при отклонении от среднего значения более чем на -20% – 0 баллов.	0,1875

Продолжение таблицы 2.1

1	2	3	4	5	6	7
4. Группа критериев обеспеченности социальной инфраструктурой (значимость группы критериев – 0,16)						
4.1. – 4.4.	Уровень фактической обеспеченности объектами социальной инфраструктуры от нормативной потребности по: – дошкольные образовательные учреждения; – школы (общеобразовательные, школы по различным видам искусств, детские и юношеские спортивные школы); – объекты здравоохранения (амбулаторно-поликлинические учреждения, больничные учреждения, дневные стационары всех типов). – физкультурно-спортивные учреждения (единая пропускная способность всех видов спортооружений).	% % %	Данные КГА	$K_{4.1-4.4} = \frac{\text{Фактическая обеспеченность}}{\text{Нормативная потребность}} \times 100\%$	– при отклонении от среднего значения более чем на +50 % – 100 баллов; – при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов; – при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов; – при отклонении от среднего значения от -20 % до 0 % – 40 баллов; – при отклонении от среднего значения более чем на -20% – 0 баллов.	0,25 0,25 0,25
5. Группа критериев стоимости и софинансирования (значимость группы критериев – 0,04)						
5.1.	Доля стоимости проведения работ по сохранению и развитию жилой застройки квартала в общей стоимости работ по всему историческому центру (на основе укрупненных норм определения стоимости)	%	Расчет	$K_{5.1} = \frac{\text{Стоимость работ по кварталу}}{\text{Общая стоимость по ИЦ}} \times 100\%$	– при отклонении от среднего значения более чем на +50 % – 100 баллов; – при отклонении от среднего значения от +20 % до +50 % – 80 баллов; – при отклонении от среднего значения от 0 % до 20 % – 60 баллов; – при отклонении от среднего значения от -20 % до 0 % – 40 баллов; – при отклонении от среднего значения более чем на -20% – 0 баллов.	0,75
5.2.	Отношение стоимости инвестиционных проектов (или закрепленных инициатив) по реконструкции зданий или сооружений, планируемых к реализации или реализуемых в границах квартала, к стоимости проведения работ по сохранению и развитию жилой застройки квартала (на основе укрупненных норм определения стоимости)	%	Данные комитета по инвестициям, расчет	$K_{5.2} = \frac{\text{Стоимость ИП}}{\text{Стоимость работ по кварталу}} \times 100\%$		0,25

2. Корпорация сохранения и развития исторического центра

Привлечение частных инвестиций в рамках программы осложняется высокими рисками и долгосрочностью соответствующих мероприятий (проектов). Механизмом, способствующим решению задач по сохранению и развитию исторических центров крупных городов и позволяющим повысить эффективность использования государственных ресурсов, может стать создание специализированной организации с государственным участием – института развития. Он должен выступить катализатором частных инвестиций, способствовать созданию и внедрению инноваций, улучшить институциональную среду в данной области.

Мировой опыт свидетельствует об успешности институтов развития в решении подобных задач.

По нашему мнению, для обеспечения наилучшего сочетания интересов городских жителей и интересов предпринимателей, оптимальным решением может стать создание КРТ — корпораций развития территории. Аргументом в пользу такого предложения является тот факт, что реализация программ по модернизации и реконструкции объектов, имеющих историческую значимость, суть коммерческая деятельность начиная с этапа планирования и заканчивая непосредственно заключением сделок. По этой причине будет целесообразнее, если управление будет осуществляться негосударственными органами, так как это обеспечит более эффективное расходование средств.

В чём заключаются преимущества КРТ перед государственными органами? Дело в том, что КРТ непосредственно заинтересованы в рентабельности проекта, поэтому они будут более тщательно прорабатывать концепцию, и порой выявлять скрытые возможности того или иного объекта. Использование корпораций позволит снять бремя незнакомых функций с государственных чиновников, и выстроить максимально гармоничные деловые отношения между управляющими органами, собственниками и арендаторами исторических зданий, предпринимателями, подрядчиками, а также обыкновенными жителями территории, которые были бы экономически выгодны для всех участников. Такие

отношения способствуют привлечению наибольшего количества денежных потоков и достижению в установленные сроки всех поставленных задач [80].

Таким образом, основной целью деятельности Корпорации сохранения и развития исторического центра должно будет являться содействие реализации на территории Санкт-Петербурга инвестиционных проектов, направленных на реализацию основных целей Стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга.

Для достижения целей своей деятельности Корпорация будет решать следующие основные задачи:

- организация привлечения инвесторов, в том числе иностранных, для участия в реализации инвестиционных проектов;
- содействие компаниям-инвесторам в реализации инвестиционных проектов, направленных на реализацию основных целей Стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга;
- содействие созданию благоприятной среды для инвестиций;
- использование всего потенциала исторического центра Санкт-Петербурга для реализации приоритетных целей Стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга.

Принципиальная схема работы Корпорации сохранения и развития ИЦ после передачи ей объектов представлена на рисунок 2.4.

В соответствии с данной схемой на Корпорацию ложатся следующие функции:

- аккумуляция всей информации по зданию или комплексу зданий;
- проведение предварительного инвариантного проектирования с определением возможностей приспособления здания или их комплекса (в том числе и путем изменения функционального назначения), повышения стоимости объектов недвижимости;

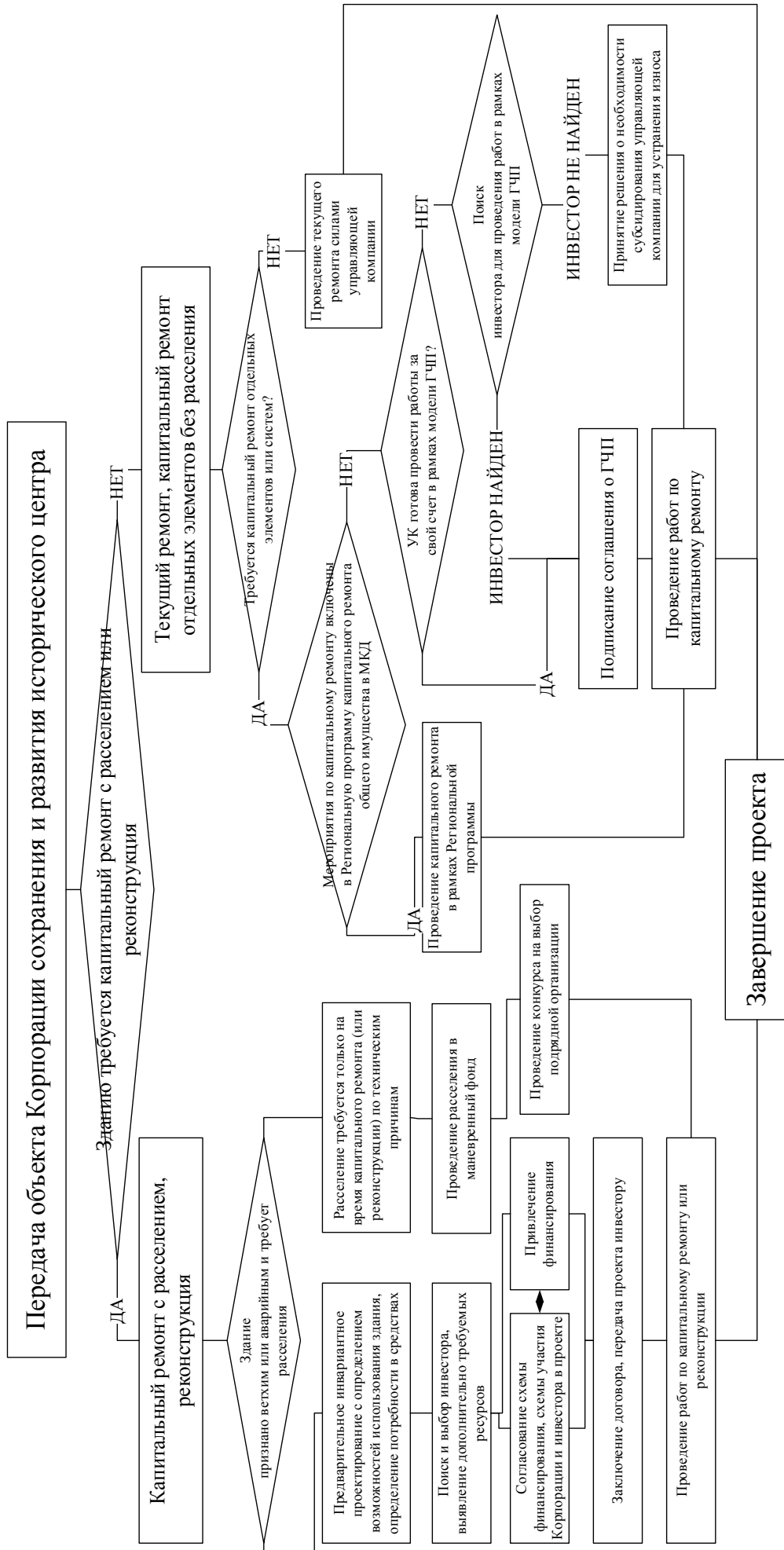


Рисунок 2.4 – Алгоритм реализации мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки Корпорацией сохранения и развития исторического центра

– поиск, привлечение и выбор компании-инвестора, на которую ложатся функции по капитальному ремонту или реконструкции. Выбор инвестора происходит по специально разработанной методике, включающей определение потребности в дополнительном финансировании проекта со стороны Корпорации, внешнего социально-экономического эффекта от реализации проекта, а также надежности и положительной деловой репутации компании-инвестора;

– согласование схемы финансирования и взаимодействия Корпорации и компании-инвестора, а также ключевых показателей реализации проекта (сроков, общей стоимости, ТЭПов и др.);

– поиск и привлечение финансирования для проектов, в том числе и за счет предоставления гарантий Корпорации для банков под кредиты компаниям-инвесторам;

– заключение договора (инвестиционного соглашения) на осуществление работ по капитальному ремонту или реконструкции с компанией-инвестором;

– координация и отслеживание сроков реализации проекта, помощь компании-инвестору в устранении бюрократических барьеров и ускорении согласования проектных и иных решений;

– в случае неисполнения компанией-инвестором условий договора, а также в случае значительного отставания по срокам от заявленного плана-графика Корпорация вправе расторгнуть договор с компанией-инвестором и либо сама осуществить работы по завершению проекта, либо осуществить поиск и привлечение новой компании-инвестора.

Таким образом, основная цель Корпорации – управление коммуникациями программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города.

3. Единая информационная система управления программой

В процессе реализации программы сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга возникает необходимость в использовании отлаженных инструментов по аккумуляции, анализу, обмену различной информацией,

поступающей от отдельных заинтересованных лиц (в том числе комитетов Администрации города), а также организации отслеживания ключевых параметров реализации мероприятий программы, среди которых основными являются сроки и стоимость работ. Все это ставит актуальной задачу создания единой современной информационной системы по управлению программой сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

В настоящее время основной информационной системой, аккумулирующей данные по градостроительной отрасли в Санкт-Петербурге выступает Региональная информационная система «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее РГИС), созданная согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2009 №1387 [143] Геоинформационная система обеспечивает сбор, хранение, обработку, доступ, отображение и распространение пространственно-координированных данных по различным сферам практической деятельности [140].

Подпрограмма "Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга" государственной программы Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы предусматривает мероприятия по «расширению возможностей РГИС в части, касающейся дополнения ее сведениями, полученными в ходе реализации мероприятий Программы с использованием современных технологий их отображения, а также сведениями о ходе реализации мероприятий Программы для обеспечения эффективного контроля за реализацией Программы» [18].

Стоит отметить, что геоинформационная система является очень мощным инструментом, позволяющим аккумулировать и наглядно представлять различные данные, однако ее функционал ограничен и не способен всецело охватить весь перечень процессов управления программой сохранения и развития исторического центра. В связи с этим, по нашему мнению, очевидным является тот факт, что единая информационная система управления рассматриваемой программой не может состоять только из РГИС и должна включать в себя и другие инструменты,

использование которых позволит максимально эффективно реализовать весь комплекс мероприятий программы.

По мнению авторов, перед единой информационной системой управления программой сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга должны быть поставлены следующие цели:

- аккумуляция наиболее полной, актуальной и достоверной информации по каждому объекту (зданию, сооружению, объекту транспортной, социальной инфраструктуры и т.п.), позволяющей принять в случае необходимости решение о требуемых мероприятиях по их сохранению или развитию;

- мониторинг и оценка хода исполнения мероприятий программы, а также развития инвестиционных проектов, реализуемых на данной территории;

- повышение информационной открытости и прозрачности хода реализации программы;

- формирование единого информационного пространства для взаимодействия различных заинтересованных сторон (органов государственной власти, органов местного самоуправления, инвесторов, жителей, объединений граждан и др.);

С помощью данной системы должно обеспечиваться управление содержанием, сроками, стоимостью, качеством каждого отдельного мероприятия в рамках программы.

По нашему мнению, рассматриваемая система должна строиться на следующих основополагающих принципах:

- полноты и точности, достоверности и объективности, непротиворечивости и актуальности входящей информации, благодаря которой возможно принять правильные управленческие решения;

- информационной открытости, доступности и прозрачности выходящей информации, благодаря которой могут быть заблаговременно снижены риски несогласованности интересов, а также коммуникационные риски;

- применения современных и наиболее эффективных технологий, подразумевающий оптимальный уровень автоматизации и недопущение несанкционированного доступа к информации и ее изменению;
- применения методологии проектного управления, под которым подразумевается осуществление посредством надлежащего применения и интеграции логически сгруппированных процессов управления проектом [93];
- обеспечения различных уровней доступа пользователей к обрабатываемой информации, в т.ч. и не составляющей государственной тайны служебной информации ограниченного доступа.

Создание единой информационной системы управления программой сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга на выше обозначенных принципах, по нашему мнению, будет способствовать своевременному получению информации, ее качественной обработке и анализу, которые являются ключевыми факторами успеха. Таким образом, может быть повышена эффективность реализации мероприятий программы в целом.

4. Укрупненный алгоритм реализации программы

При планировании организационной схемы управления программой необходимо учитывать, что программа реализуется в несколько взаимосвязанных этапов, которые по своей сути являются задачами программы:

Инициация программы. Этап начала программы, на котором на основе потребностей общества, имеющейся информации о планируемых бюджетных и внебюджетных ресурсах, дается старт планированию программы.

Сбор и обобщение информации об историческом центре. На этом этапе производится сбор максимально полной информации об историческом центре и всех планируемых инвестиционных инициативах. На основе данной информации создается единая информационная система (ЕИС), содержащая информацию о каждом здании исторического центра и инвестиционных проектах в его границах.

– **Определение границ и очередности включения кварталов в программу сохранения и развития жилой застройки исторического центра.** Для оценки

целесообразности первоочередного включения кварталов исторического центра в программу сохранения и развития жилой застройки исторического центра, по мнению автора, необходимо провести научно-исследовательскую работу, в рамках которой на основе данных ЕИС будут проранжированы все кварталы в границах исторического центра на основе понятных критериев.

По окончании НИР ее результаты подлежат публичному обнародованию и обсуждению. По результатам общественных слушаний и разработки рекомендаций, возможно внесение корректировок в план.

Окончанием этапа является утверждение Управляющим комитетом Совета по сохранению и развитию исторического центра результатов НИР и закрепление границ и очередности включения кварталов в программу.

– **Детальный анализ и оценка зданий и сооружений квартала.** На данном этапе проводятся детальные исследования каждого из зданий квартала:

- визуальное и инструментальное обследование (ВиИО);
- проведение государственных историко-культурных экспертиз на предмет уточнения статуса и предметов охраны объектов культурного наследия.

После проведения данных мероприятий необходимо произвести актуализацию данных ЕИС.

На основе полученных данных о каждом из зданий квартала и результатов ВиИО и ГИКЭ разрабатываются рекомендации по наиболее приемлемой форме сохранения или развития: текущий ремонт, капитальный ремонт отдельных систем без расселения, комплексный капитальный ремонт с расселением, реконструкция.

Управляющий комитет Совета по сохранению и развитию исторического центра утверждает данные рекомендации. По итогам заседания совета издается приказ о дальнейших мероприятиях по каждому из зданий квартала.

Далее происходит передача проектов Корпорации сохранения и развития исторического центра.

– **Реализация мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки кварталов** (см. рисунок 2.4)

– **Внесение изменений в программу.** В процессе реализации программы возможно внесение изменений, касающихся:

- изменения очередности и границ кварталов;
- изменения выбранной формы сохранения и развития.

– **Завершение программы.** Результатом завершения программы должно стать достижение ее стратегической цели. По завершении программы (подпрограмм) определяются показатели ее результативности и эффективности.

Укрупненный алгоритм реализации Программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города представлен на рисунке 2.5.

5. Организационно-экономический механизм управления программой сохранения и развития исторического центра крупного города

По мнению автора, целесообразно организационно-экономический механизм разделить на 3 уровня (таблица 2.2.):

- уровень программы в целом (уровень исторического центра в целом);
- уровень подпрограммы (уровень квартала);
- уровень отдельного проекта (уровень отдельного здания или комплекса зданий).

Для каждого из этих уровней, который описывает механизм управления отдельным объектом, должны быть четко определены субъекты управления, сформулированы цели, принципы, задачи и функции, а также разработаны методы и определены ресурсы.

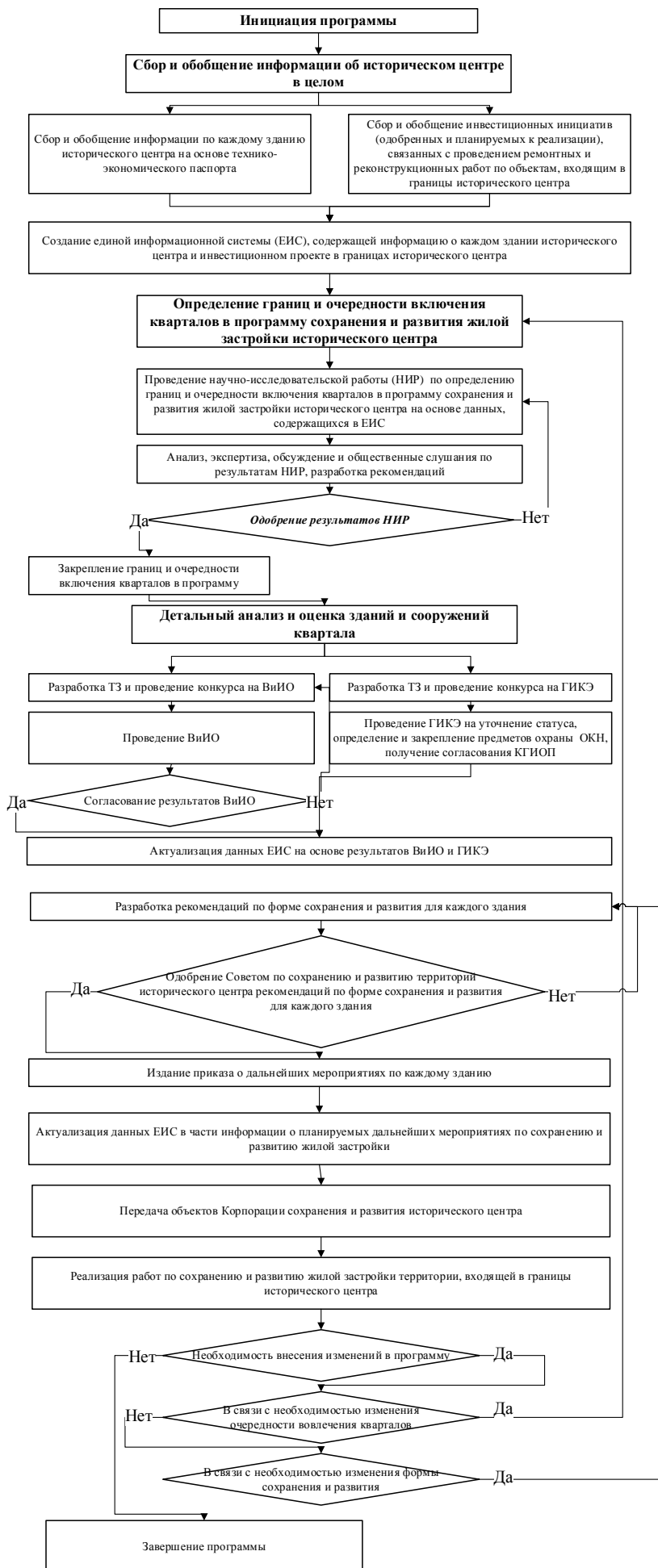


Рисунок 2.5 – Укрупненный алгоритм реализации Программы сохранения и развития жилой застройки

Без сформированной иерархической структуры программа сохранения и развития исторического центра вряд ли сможет достичь тех целей, которые перед ней стоят.

Организационно-экономический механизм управления программой сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города представляет собой систему взаимосвязанных элементов, которые работают на достижение стратегической цели программы (рисунок 2.6.)

При этом стоит отметить, что объект программы под воздействием различных процессов управления программой в ходе ее реализации изменяется от первоначального состояния, которое характеризуется проблемами, вызвавшими инициацию программы, к результату – цели программы.

Также организационно-экономический механизм характеризуется наличием внешней среды к программе, которая оказывает сильное воздействие на нее.

2.4 Использование механизма ГЧП в рамках программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

Отсутствие в течение длительного периода времени системной работы по сохранению и развитию жилой застройки исторических центров крупных городов привело к тому, что решение накопленных проблем в обозримой перспективе требует привлечения значительного объема средств, а в условиях снижающихся поступлений в бюджеты всех уровней и наличия других важных задач, выполнение которых возможно только за счет государственных средств, ставит перед властью задачу поиска дополнительных источников финансирования мероприятий по сохранению и развитию исторической жилой застройки.

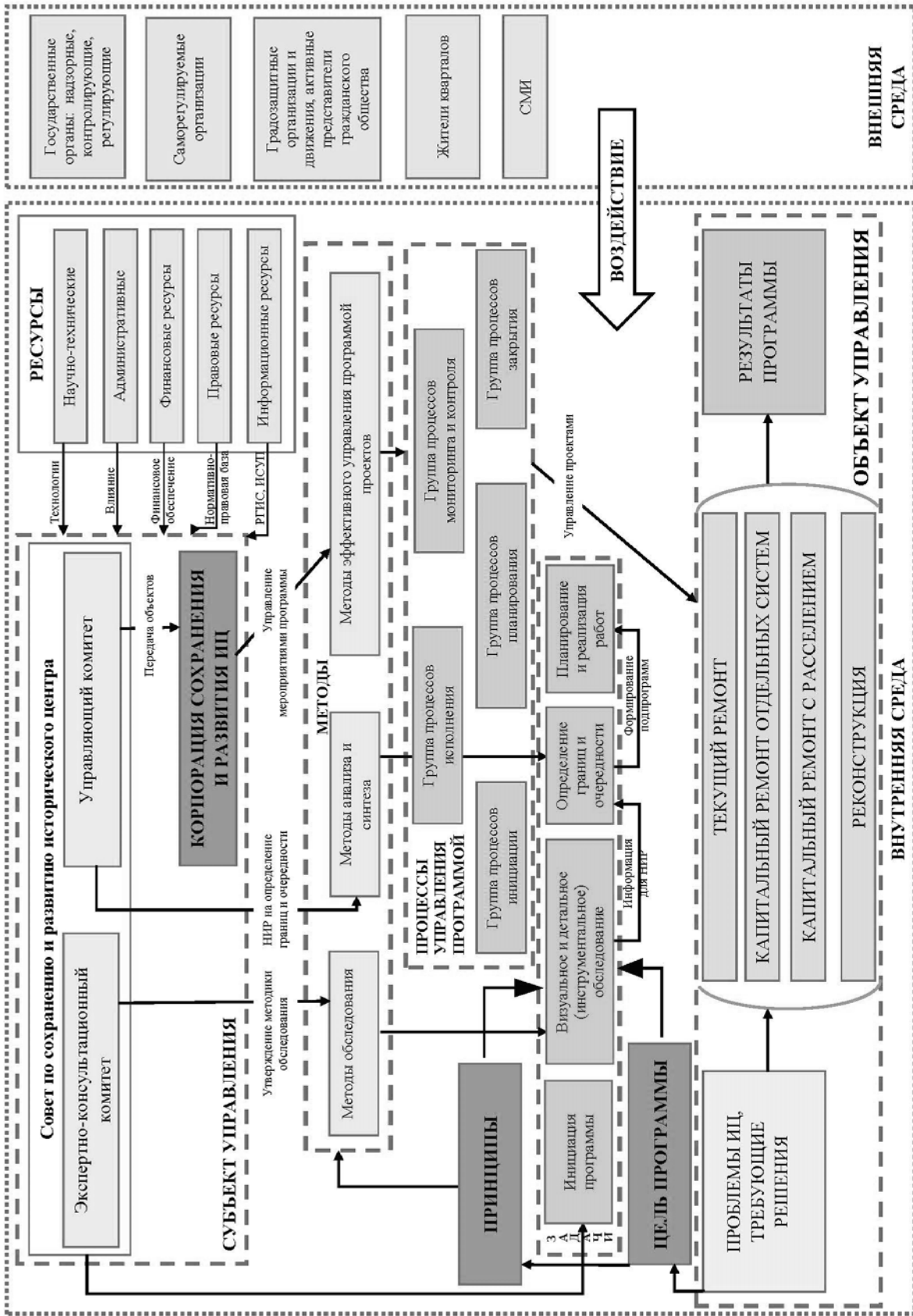


Рисунок 2.6 – Организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторического центра крупного города

Таблица 2.2 – Структура элементов организационно-экономического механизма управления сохранения и развития исторического центра крупного города

Уровень управления	Объект управления	Субъект управления	Цели	Принципы	Задачи	Функции	Методы	Ресурсы
Уровень программы в целом	Жилая застройка исторического центра крупного города в целом	Совет по сохранению и развитию исторического центра	Обеспечение физической сохранности, историко-культурной ценности, подлинности и композиционно-пространственной целостности существующей жилой застройки исторического центра, устранение ветхости аварийности жилых зданий и создание современной комфортной, здоровой и безопасной жилой среды	– сохранения целостности пространственной организации и подлинности историко-культурного наследия; – приоритетности социальных интересов над коммерческими, учет интересов отдельного человека при решении всех вопросов; – создания условий для гармоничного развития личности проживающих в данных районах на основе качественного совершенствования социальной инфраструктуры; – обеспечения инвестиционной привлекательности, повышение доли частных инвестиций и минимизации участия бюджета в программе, а также повышения эффективности использования бюджетных средств; – применения современных технологий при модернизации инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, ликвидация инфраструктурного «провала» в центральных районах; – эволюции пространственно-планировочной структуры внутриквартальных территорий с помощью современных методов и приемов застройки, создание комфортных внутренних пространств для постоянного населения при максимальной плотности застройки;	– Инициация программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города; – Разработка механизма управления программой сохранения и развития жилой застройки крупного города; – Разработка нормативно-правовой базы Программы; – Сбор и обобщение информации об историческом центре в целом; – Определение границ и очередности включения кварталов в Программу; – Контроль достижения целевых показателей программы в целом и ключевых показателей подпрограмм по кварталам	Планирование и прогнозирование: планирование программы в целом (определение плановых показателей программы, сроков и стоимости), прогноз социально-экономических последствий реализации Программы) Организация: организация процесса инициации, планирования, управления содержанием и завершением Программы Регулирование и координирование: всех этапов реализации программы на макроуровне Стимулирование: мотивация всех заинтересованных сторон Контроль: контроль достижения ключевых целевых показателей	Экономические, административные (организационно-распорядительные), социально-психологические методы управления целевыми программами	Научно-технические: ведущие ВУЗы города, проектные институты и объединения и др. Институциональные: институты развития, институты права, институты власти Административные: Губернатор, законодательные и исполнительные органы власти, Представители региона в федеральных органах власти Финансовые: федеральный бюджет, региональный бюджет, муниципальные бюджеты, бюджет Фонда капитального ремонта, частные инвестиции, софинансирование гражданами, кредитные и заемные средства Информационные: Единая информационная система управления Программой Человеческие
Уровень подпрограммы	Жилая застройка квартала исторического центра крупного города	Совет по сохранению и развитию исторического центра, Корпорация сохранения и	Обеспечение физической сохранности, историко-культурной ценности, подлинности и		– Детального инструментального обследования зданий и сооружений; – определение формы сохранения и развития;	Планирование и прогнозирование: планирование мероприятий подпрограммы (по срокам, стоимости и	Экономические, административные (организационно-распорядительные), социально-психологические методы управления	Научно-технические: ведущие ВУЗы города, проектные институты и объединения и др. Административные: исполнительные органы власти

Уровень управления	Объект управления	Субъект управления	Цели	Принципы	Задачи	Функции	Методы	Ресурсы
		развития исторического центра	композиционно-пространственной целостности существующей жилой застройки квартала исторического центра, устранение ветхости и аварийности жилых зданий и создание современной комфортной, здоровой и безопасной жилой среды	<ul style="list-style-type: none"> – обеспечения равноправного существования различных форм собственности и нормального функционирования жилищного фонда различных форм собственности; – ресурсной обеспеченности; принцип включенности и сотрудничества, межведомственный подход при планировании и реализации мероприятий стратегии, использования всех доступных ресурсов; – профессиональности и научной обоснованности; – проектного управления; – принцип единства управления территорией и расположенными на ней объектами; – преемственности результатов и реализации Стратегии, нормативно-правовой согласованности; принцип информационной открытости и необходимости публичного обсуждения мероприятий Стратегии 	<ul style="list-style-type: none"> – предпроектные проработки; – поиск и привлечение инвесторов; – проведение конкурсов на право проведения работ 	<p>качественным показателям),</p> <p>Организация: организация процесса инициации, планирования, управления содержанием завершаем и подпрограммы, организация коммуникаций между участниками</p> <p>Регулирование и координирование: всех этапов реализации подпрограммы на мезоуровне</p> <p>Стимулирование: мотивация всех заинтересованных сторон</p> <p>Контроль: контроль достижения целевых показателей подпрограммы, оперативный мониторинг реализации проектов</p>	программами проектов	<p>Финансовые: бюджет подпрограммы</p> <p>Информационные: Единая информационная система управления Программой в части подпрограммы</p> <p>Человеческие</p>
Уровень отдельного проекта	Отдельное здание или комплекс зданий	Корпорация сохранения и развития исторического центра, инвестиционно-строительные компании	Эффективная реализация инвестиционно-строительного проекта по сохранению и развитию объекта жилой застройки исторического центра крупного города		<ul style="list-style-type: none"> – разработка ТЭО проекта; – разработка и согласование проектно-сметной документации; – управление проектом строительства (управление содержанием, закупками, качеством, стоимостью и др. процессами) – обеспечение окупаемости проекта 	Функции управления ИСП	Экономические, административные (организационно-распорядительные), социально-психологические методы управления проектом	<p>Научно-технические: проектировщики и технические консультанты</p> <p>Финансовые: в рамках бюджета проекта</p> <p>Информационные: ИСУ проектом</p> <p>Человеческие</p>

По словам Губернатора Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко, приведение в порядок всего исторического центра, по самым скромным подсчетам, оценивается в 4 трлн. руб. [147], т.е. если бы Санкт-Петербург тратил всю доходную часть своего бюджета (в 2015 г. доходная часть планируется в размере 419,47 млрд. руб. [17]) только на решение проблем исторического центра, это заняло бы 9,53 года, а при среднегодовом уровне финансирования в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013-2018 годы» в размере 11,5 млрд. руб. (69,0 млрд. руб. / 6 лет реализации программы [20]) – 347,83 года!

Из этих цифр становится понятно, что решение проблем исторического центра невозможно без привлечения значительного объема частных инвестиций.

Для поступления в градостроительную отрасль города такого значительного объема инвестиций необходимо создание нового действенного механизма вовлечения в деятельность по сохранению и развитию жилой застройки исторического центра частных инвесторов и их групп.

Одним из наиболее успешно зарекомендовавших себя в развитых странах механизмов привлечения значительных объемов инвестиций в решение капиталоемких проблем, стал институт государственно-частного партнерства, который в последнее время набирает популярность и в отечественном деловом обороте [99, 100, 101].

В российской и международной законодательной и бизнес-практике отсутствует единство в понимании того, как правильно и полно определить государственно-частное партнерство, что создает дополнительные проблемы для развития и практического применения механизма в России.

Одно из авторитетнейших рейтинговых агентств мира Standard & Poor's отмечает, что частно-государственное партнерство как форма средне и долгосрочного взаимодействия публичного и частного секторов основана на разделении рисков и доходов, а также на объединении ресурсов и компетенций. [134]

Европейская экономическая комиссия по вопросам эффективного управления в сфере государственно-частного партнерства отмечает, что государственно-частное партнерство создается для обеспечения финансирования, планирования, исполнения и эксплуатации объектов, производств и предоставления услуг государственного сектора с передачей рисков частному сектору, который в силу своей большей способности к инновациям и эффективному использованию капитала, способен оказать позитивное воздействие на качество жизни населения [59].

Отечественные ученые также уже давно работают над пониманием сущности ГЧП.

Так профессор В. Г. Варнавский выделяет такие особенности ГЧП как формы отношений между государственными и муниципальными органами и гражданами и частными организациями, как ее юридическое закрепление, соинвестирование и разделение рисков между ними, а также определяет предметом этих отношений объекты государственной или муниципальной собственности, а также услуги, оказываемые этими органами [51].

О. А. Ястребов определяет государственно-частное партнерство как форму совместной экономической деятельности государства и частного бизнеса в целях реализации общественно значимых проектов и программ и удовлетворения таким образом общественного интереса. Он также отмечает, что ГЧП оформляется юридически, носит возмездный характер, реализуется на паритетной основе и предусматривает разделение выгод и рисков между партнерами [100,130].

Однако общим во многих подходах является то, что целью ГЧП является более эффективное использование средств и оптимизация функций государственного сектора, которое возможно только в том случае, если партнеры ГЧП (публичный и частный сектора) несут ответственность за ту часть проекта, в которой они располагают большими компетенциями и берут на себя те риски, с которыми они могут справиться лучше [66].

При этом стоит отметить, что механизм ГЧП в рамках реализации программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра должен иметь

специфические особенности, связанные прежде всего с предметом, на который направлены преобразования – как правило, исторические здания или объекты, представляющие историко-культурную ценность, и отношения, возникающие в сфере их использования в качестве жилища.

В связи с этим можно выделить следующие особенности реализации проектов ГЧП в рамках реализации программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра:

- необходимость обеспечения сохранения физической сущности, подлинности и историко-культурной ценности объектов, а также сохранение целостности пространственной организации в рамках действующего законодательства, что делает невозможным обеспечение равенства сторон ГЧП и определяет приоритетность интересов государственных органов в рамках партнерства;

- направленность на решение проблем жителей, повышение качества уровня их жизни и обеспечение необходимыми объектами социальной инфраструктуры, которые будут способствовать гармоничному развитию личности проживающих;

- привлечение частных инвесторов, обладающих специальными профессиональными компетенциями в сфере управления сохранением и развитием исторической недвижимости или способных обеспечить привлечение в качестве исполнителей по проекту организаций, обладающих такими компетенциями;

- необходимость согласования проектов с большим количеством заинтересованных сторон (в том числе физических лиц – жителей) и обеспечение информационной открытости.

Е. М. Коршунова в своей работе, посвященной проблемам управления реконструкцией жилой застройки исторических центров, говорит о ГЧП при осуществлении этой деятельности как форме «совместного экономического сотрудничества государства и частного бизнеса (инвесторов) для реализации конкретных социально значимых проектов по реконструкции жилой застройки исторического центра города», а также отмечает, что данная форма является по сути «способом проектного финансирования, при котором максимально

используется управленческий опыт и коммерческий и интеллектуальный потенциал бизнеса» [123].

Данное определение раскрывает сущность ГЧП с двух сторон: направленности на решение социальных проблем (решение проблем расселения ветхого и аварийного жилья, коммунальных квартир, повышения качества жизни жильцов и др.), а также по сути делегирование государством полномочий по управлению процессом решений этих проблем частным инвесторам ввиду наличия у них заинтересованности в эффективном использовании средств, используя свой опыт и потенциал. В то же самое время данное определение не затрагивает основной сущности процесса сохранения и развития жилой застройки исторических центров – необходимость обеспечения физической сохранности, сохранения историко-культурной ценности, подлинности и композиционно-пространственной целостности существующей жилой застройки исторического центра крупного города.

В связи с этим нами предлагается следующее определение ГЧП применительно к проектам, связанным с реализацией мероприятий программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра:

Государственно-частное партнерство при реализации проектов сохранения и развития жилой застройки исторического центра – это юридически закреплённая форма совместной деятельности государства и частного бизнеса по сохранению и развитию жилой застройки исторического центра крупного города, предполагающая распределение обязанностей, выгод и рисков между ее участниками.

Стоит отметить, что в целом в рамках программы сохранения и развития исторического центра имеются широкие возможности для применения механизма ГЧП, т.к. он может быть связан с модернизацией улично-дорожной сети, строительством платных транспортных обходов, модернизацией и развитием паркового хозяйства, модернизацией объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры и т.д.

Однако именно по отношению к жилой застройке исторического центра нами выделены 4 основные направления применения механизма ГЧП, наглядно продемонстрированные на рисунке 2.7.

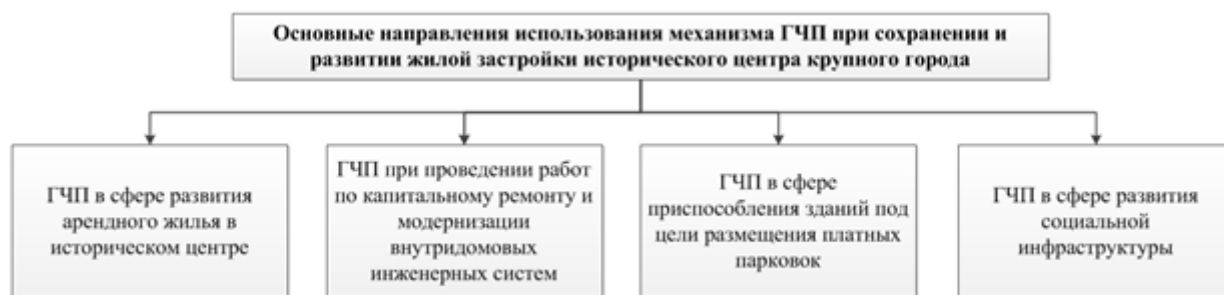


Рисунок 2.7 – Основные направления использования механизма ГЧП при сохранении и развитии жилой застройки исторического центра крупного города

Рассмотрим более подробно представленные на рисунке 2.7 основные направления применения механизма ГЧП.

1. ГЧП по развитию арендного жилья в историческом центре подразумевает создание «доходных» домов в ветхих и аварийных жилых домах, а также в зданиях, целевое назначение которых может быть изменено на жилое.

В рамках данного направления возможны несколько схем взаимодействия публичного и частного секторов на инвестиционной стадии:

- передача расселенного ветхого или аварийного дома для проведения работ по реконструкции для целей размещения в нем арендного жилья в установленные сроки и в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- наложение на частного партнера обязанности по финансированию (софинансированию в установленном объеме) расселения ветхого или аварийного дома, его передача для проведения работ по реконструкции для целей размещения в нем арендного жилья в установленные сроки и в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- передача здания, целевое назначение которого может быть изменено на жилое, (возможно с наложением обязательств на частного партнера по строительству (реконструкции) объекта для расположения в нем структур, которые занимают в настоящее время помещения данного здания) для проведения работ по

его приспособлению под использование в качестве жилья, проведение работ по реконструкции для целей размещения в нем арендного жилья в установленные сроки и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В рамках эксплуатационной стадии частный партнер организует сдачу жилых помещений в аренду, получая рентный доход и обеспечивая возврат вложенных инвестиций. По окончании действия партнерского соглашения частный партнер передает управление жилым домом государству (городу).

В результате реализации данного рода проектов обеспечиваются интересы государства в части снятия с него нагрузки по финансированию работ по сохранению объекта, обеспечению его физической сохранности, а также полному финансированию расселения ветхого или аварийного жилого дома, и интересы инвестора, который получает в длительную аренду объект недвижимости, который может быть использован для получения рентного и иного дохода.

2. ГЧП при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества может применяться в целях обеспечения ускорения процесса капитального ремонта общего имущества и внутридомовых инженерных систем многоквартирных жилых домов, расположенных на территории исторического центра. В рамках данной формы ГЧП с управляющей компанией, с которой у собственников МКД заключен договор управления домом, заключается соглашение о ГЧП, по которому часть финансирования работ по капитальному ремонту приходится на государственные органы, в том числе в рамках региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, оставшаяся часть на управляющую компанию. В результате управляющая компания в процессе управления МКД и взимания за него платы обеспечивает окупаемость вложенных средств, а государство снимает с себя необходимость полного финансирования работ по капитальному ремонту и сокращает сроки его проведения, таким образом улучшая условия проживания жителей.

3. ГЧП в сфере развития социальной инфраструктуры подразумевает, что часть имеющейся социальной инфраструктуры может быть передана в управление частным партнерам с требованием вложения определенного объема инвестиций в

капитальный ремонт и реконструкцию объектов. Развитие ГЧП в этой сфере может быть обеспечено также за счет перевода части жилых или нежилых помещений, являющихся частью многоквартирного жилого дома, под функции объектов социальной инфраструктуры (частные детские сады, поликлиники и т.п.).

Данный вид ГЧП не является напрямую формой ГЧП по сохранению и развитию жилой застройки, однако обеспечивает достижение приоритетных целей, стоящих перед программой сохранения и развития жилой застройки исторического центра в части обеспечения необходимыми объектами социальной инфраструктуры, повышения качества жизни и создания условий для гармоничного развития личности.

4. ГЧП в сфере приспособления ветхих и аварийных жилых зданий под цели размещения платных парковок ставит своей целью создание условий для возвращения в хозяйственный оборот расселенных жилых домов, а также решение транспортных проблем исторического центра города и должно рассматриваться как одна из возможных форм применения механизма ГЧП для решения текущих проблем города.

Таким образом, нами были выделены особенности реализации проектов ГЧП в рамках реализации программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра, а также наиболее перспективные направления использования этого механизма. Стоит отметить, что от степени внедрения различных форм государственно-частного партнерства в рамках рассматриваемой программы будут зависеть такие ключевые показатели ее реализации, как срок полной реализации, объем бюджетных ассигнований, предусмотренных на ее реализацию, а также эффективность результатов в части окупаемости вложенных средств.

ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ 2

1. Проанализирован зарубежный опыт сохранения и развития жилой застройки исторических центров городов. Выделены 3 типа Стратегий по отношению к историческим центрам городов: «музеефикация», создание условий для развития благоприятной городской среды и «брюсселизация». Показано, что наиболее оптимальным является стратегия развития благоприятной городской среды. Показано, что наибольших успехов в деле сохранения и развития исторических городов добились путем реализации специализированных целевых программ. Одним из наиболее успешных механизмов реализации таких программ стали Корпорации развития территорий.

2. На примере Санкт-Петербурга исследован отечественный опыт в области сохранения и развития жилой застройки исторических центров городов. Выявлено, что предыдущие программы, планировавшиеся к исполнению на территории города, не были эффективно реализованы. Проведен анализ причин, приведших к такому исходу, среди которых основными являются: отсутствие необходимых финансовых средств для реализации программы (ресурсная несогласованность), отсутствие скоординированности действий различных уровней государственной и муниципальной власти, комитетов и ведомств и комплексного подхода к решению проблем сохранения и развития исторического центра и отсутствие методов стимулирования частных инвесторов к участию в программах.

3. Выявлены и систематизированы принципы стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города, на которых должна базироваться Программа.

4. Проанализированы проблемы в организации системы управления программой сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. Предложены способы решения этих проблем за счет учреждения Корпорации сохранения и развития исторического центра, создания Единой информационной

системы управления программой, укрупненного алгоритма реализации программы и др.

5. Разработаны критерии оценки очередности включения кварталов в программу. Выделены 5 групп критериев: критерии технического состояния, критерии историко-культурной ценности, критерии комфортности проживания и благоустройства, критерии обеспеченности социальной инфраструктурой, критерии стоимости и софинансирования. Предложена рейтинговая система оценки на основе отклонения значения критерия квартала от среднего значения по историческому центру в целом.

6. Разработан организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторического центра крупного города, реализация которого будет способствовать эффективной организации мероприятий по решению накопившихся проблем исторического центра.

7. Исследованы возможности применения механизма государственно-частного партнерства в рамках программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города. Выявлены 4 направления возможного использования механизма ГЧП: ГЧП по развитию арендного жилья, ГЧП при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества и модернизации внутридомовых инженерных систем, ГЧП в сфере приспособления зданий под цели размещения платных парковок, ГЧП в сфере развития социальной инфраструктуры.

3 ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КРУПНОГО ГОРОДА

3.1 Методы оценки результативности и эффективности программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

Описанный в предыдущей главе организационно-экономический механизм сохранения и развития жилой застройки крупного города необходим для эффективной реализации запланированных мероприятий программы. При этом, в связи с тем, что разработанный нами механизм основан на программно-целевом подходе к управлению, необычайную актуальность приобретает проблема качественного улучшения процессов и функций управления, связанных с планированием и отслеживанием достижения целей, а также эффективностью и результативностью деятельности в процессе их достижения. Получить достоверную информацию по этим процессам можно лишь при условии использования эффективного инструментария оценки, что требует разработки и внедрения оценочных методов и процедур, позволяющих наиболее адекватно измерить результаты в ходе реализации программы.

Несмотря на то, что эксперты сходятся во мнениях относительно важности системного анализа целевых показателей для определения эффективности и результативности государственных и целевых программ, на сегодняшний день ни в зарубежной, ни в российской практике не существует единой устоявшейся методики.

Прежде чем идти дальше, остановимся на понятиях результативности (effectiveness) и эффективности (efficiency). В английском языке между этими двумя понятиями существует очень тонкая грань.

В ГОСТ Р ИСО 9000-2001 «Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь» по этому поводу сказано следующее: «3.2.14 результативность: Степень реализации запланированной деятельности и

достижения запланированных результатов. 3.2.15 эффективность: Связь между достигнутым результатом и использованными ресурсами» [38].

Современный экономический словарь даёт определение эффективности как «относительного эффекта (результативности) процесса, операции или проекта, определяемого как отношение эффекта (результата) к затратам, обусловившим (обеспечившим) его получение» [90].

Организация экономического сотрудничества и развития раскрывает содержание понятия «efficiency» следующим образом: «Эффективность — это показатель того, насколько экономно ресурсы (inputs) преобразуются в результаты. Результативность — это степень достижения задач и целей программных воздействий, с учётом их относительной значимости» [132].

П. Друкер трактует разницу между этими понятиями так: «Эффективность означает делать вещи правильно; результативность означает делать правильные вещи. Нет ничего более бесполезного, чем делать результативно вещи, которые вообще не следует делать» [131].

Таким образом, понятие «эффективность» подразумевает достижение поставленных целей при минимальных затратах, и имеет количественное выражение. Важнее не то, насколько полученный результат является полезным, а то, сколько ресурсов было потрачено, и как они при этом использовались. В то же время термин «результативность» указывает на качественную оценку достигнутых результатов: например, степень законченности той или иной программы, полезность полученного результата, соблюдение сроков, качество выполнения исполнителями своих обязанностей и т.д. Количество потраченных ресурсов и методы достижения целей имеют второстепенную значимость [45].

В упрощённом виде, эффективность и результативность — это количественная и качественная характеристики. Если первая целиком сосредотачивается на процессе, то вторая — на степени достижения поставленных целей.

Как правило, то, что результативно, является малоэффективным, и наоборот. Отсюда логически вытекает необходимость нахождения разумного баланса в

процессе реализации той или иной программы: стремление минимизировать затраты не должно быть в ущерб качеству.

Помимо эффективности и результативности для оценки деятельности государственных органов используются также такие понятия, как «performance», «performance measurement» и «effectiveness evaluation». Первое обычно переводится как «степень эффективности функционирования» и означает набор качественных критериев для оценки деятельности государственных органов. Второе и третье — это синонимы, по-русски они звучат как «мониторинг результативности» и «оценка результативности» соответственно, и подразумевают наблюдение за ходом выполнения государственных программ и плановую оценку результатов [111]. В отечественной практике именно мониторинг результативности является основной принятой в бюджетировании практикой для оценки достигнутых результатов.

С 2004 г. в РФ затратное постатейное бюджетирование (input budgeting) стало постепенно заменяться бюджетированием, ориентированным на результат (results oriented budgeting). Программно-целевой принцип организации деятельности органов исполнительной власти является инструментом как раз последнего. 7 марта 2013 г. был принят Федеральный закон № 104-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием бюджетного процесса», определявший государственные программы как основу для формирования бюджетов.

Данные, полученные в ходе проведения сравнительного анализа, свидетельствуют о том, что подавляющее большинство из реализованных в РФ целевых программ не достигли поставленных целей. Принятая структура бюджетных программ предполагает распределение обязанностей между отдельными исполнителями, каждый из которых отвечает за результативность только на определённом участке работы [44]. При этом эффективность достигнутых результатов оценке практически не поддаётся. Само принятое в отечественной бюджетной политике понятие эффективности достигнутых в ходе

реализации программ/подпрограмм результатов является достаточно расплывчатым и требует уточнения. Между тем, оценка эффективности программ в наши дни является важнейшим инструментом бюджетной политики на отраслевом, региональном и государственном уровне.

Управление и бюджетирование, ориентированные на результат, не могут существовать без такого понятия, как оценивание (evaluation). Концепция управления, ориентированного на результат (results-based management) впервые была описана в 1950 г. П. Друкером [131]. Она базировалась на таких пяти принципах:

- каскадная иерархия организационных целей и задач,
- наличие чётких временных рамок,
- конкретные задачи для каждого из членов Организации,
- совместное принятие решений,
- оценка выполнения и обратная связь [131].

В это же время в рамках создания новой программы бюджетного планирования Министерства обороны США был разработан метод анализа эффективности затрат. Он основывался на определённых принципах оценки затрат, который также позволял определить эффективность при планировании. Эта система получила название PPBS: Planning — Programming — Budgeting Systems (Планирование — Программирование — Бюджетирование). Для оценки эффективности программ в федеральных ведомствах необоронного направления с 1960-х гг. использовался метод, позаимствовавший из системы PPBS количественные показатели [111].

В России основным методическим документом, описывающим процесс оценки эффективности, являются «Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов», утвержденные 21 июня 1999 г. Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике. Они определяют эффективность инвестиционных проектов как «категорию, отражающую

соответствие проекта, порождающего данный ИП, целям и интересам его участников». При этом оценивается два вида эффективности: эффективность проекта в целом и эффективность участия в проекте [28].

Первая подразделяется на общественную и коммерческую эффективность. Общественная эффективность — это расчёт социально-экономического влияния той или иной программы, и определение последствий её внедрения. Показатели общественной эффективности делятся на внутренние и внешние. Внутренними называются затраты непосредственно на реализацию проекта, а внешними — затраты в смежных секторах экономики, а также эффекты неэкономического толка (экологические, социальные и пр.). Последние, при условии наличия соответствующих методических и нормативных материалов, могут быть выражены в количественном отношении. Если же такие материалы отсутствуют, производится качественная оценка неэкономических эффектов. К примеру, качественно оценивается региональная эффективность.

Коммерческая эффективность – это расчёт финансовых последствий, которые повлечёт за собой проект для тех, кто будет заниматься его внедрением (при условии, что будут сделаны все необходимые затраты и все результаты проекта будут использованы).

Эффективность участия в проекте складывается из таких составляющих, как эффективность инвестирования в акции предприятия, эффективность участия в проекте предприятий, а также участия структур более высокого уровня: регионального, отраслевого и народнохозяйственного [28].

На практике при расчёте учитываются качественные и количественные показатели как общественной, так и коммерческой эффективности бюджетных программ. Проследим, как это делается, на примере долгосрочных целевых программ в г. Санкт-Петербурге, где стратегическое планирование социально-экономического развития с 2007 г. проводится по новому методу (ориентированному на результат). Иерархия целей и задач стратегического планирования, а также способы их достижения официально задокументированы и подкреплены действующими нормативными актами; для каждой программы

составляется перечень количественных показателей, которых нужно стремиться достичь для реализации поставленных целей.

Для достижения запланированных показателей Программы социально-экономического развития города принимаются долгосрочные и межведомственные целевые программы. Они направлены на достижение определённого уровня одного или сразу нескольких стандартов проживания. Долгосрочные целевые программы повышают эффективность бюджетных расходов.

Осуществление бюджетного и стратегического планирования в Санкт-Петербурге проводится Комитетом экономической политики и стратегического планирования администрации Санкт-Петербурга (КЭПиСП) в связке с Комитетом финансов администрации Санкт-Петербурга. Именно КЭПиСП, как исполнительный орган государственной власти, играет ключевую роль в реализации долгосрочных целевых программ в Санкт-Петербурге и контроле их выполнения. Он также уполномочен проводить экспертизу проектов государственных программ, контролировать их реализацию на каждом этапе, а также оценивать их эффективность. Юридическим основанием для этого служит постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1039 «О порядке принятия решений о разработке государственных программ Санкт-Петербурга, формирования, реализации и проведения оценки эффективности их реализации» от 25 декабря 2013 г. (последние изменения внесены 21 июля 2015 г.) В этом документе перечисляются все государственные программы, которые проводятся в Санкт-Петербурге. Оценка государственных программ производится несколько раз: первый — во время экспертизы концепции проекта, и затем в конце каждого финансового года по итоговым результатам. Данные о государственных программах, контролируемых КЭПиСП, заносятся в специальный реестр [138].

Количественные показатели для последующей оценки эффективности проведённых в рамках программы мероприятий также разрабатываются КЭПиСП. Помимо этого, исполнительный орган государственной власти определяет, насколько задачи и цели предложенной программы отвечают таковым Программы

социально-экономического развития города, и подготавливает соответствующие документы.

В случае, если программа долгосрочная, для неё заводится паспорт. В этом паспорте указываются не только цели и задачи данной целевой программы, но также плановые показатели эффективности, которые должны быть достигнуты в ходе её реализации, в количественном выражении, а также ожидаемые качественные результаты её внедрения. Кроме этого, в паспорте должны быть обозначены сроки выполнения целевой программы, общий объём финансирования и распределение его по годам. Паспорта программ подготавливает КЭПиСП.

Для контроля над осуществлением долгосрочных целевых программ КЭПиСП производит мониторинг их результативности. В конце каждого финансового года оценивается эффективность исполнения долгосрочных целевых программ. Оценка эффективности исполнения осуществляется путём сравнительного анализа фактических целевых показателей с плановыми, и выводится как отношение фактической цифры к плановому значению, умноженное на 100. Величина, на которую фактический показатель отклоняется от 100%, показывает степень достижения поставленной цели. Рассчитанные данные заносятся в подготавливаемый КЭПиСП годовой отчёт о реализации долгосрочных целевых программ [138].

Отсюда вытекает, что оценка эффективности результатов бюджетного и стратегического планирования в Санкт-Петербурге базируется исключительно на простом сопоставлении фактических и плановых показателей, и по сути представляет собой мониторинг результативности, о котором говорилось выше. Сопоставление фактических показателей с объёмом ресурсов, затраченных на реализацию программы, как мы видим, не производится. Происходит это оттого, что в отечественной практике бюджетирования укоренилось мнение, будто конечные результаты в публичной сфере оценке в финансовом выражении не поддаются, или же поддаются плохо.

Высокий уровень субъективности является ещё одним недостатком действующей в РФ системы, и он косвенно вытекает из предыдущего:

качественные показатели проще неверно истолковать. Во избежание этого при оценке эффективности реализации программы следует опираться не только на качественные, но и на количественные показатели [68]. Среди основных аспектов эффективности, которые стоит учитывать, чтобы дать наиболее полную и точную оценку, можно назвать продуктивность, результативность, уровень организации, качество обслуживания и влияние на общество [44]. Рекомендуется при оценке эффективности реализации использовать анализ затрат и выгод (cost-benefit analysis).

Анализ существующих методов, типов и уровней оценки позволил сформулировать последовательные этапы оценки эффективности программы сохранения и развития исторического центра крупного города на основе группировки целей, параметров и критериев. При разработке схемы были адаптированы материалы исследования Громовой Н. Н. «Методы оценки эффективности целевых программ субъекта Российской Федерации» [120]. Общая логика формирования системы оценки исполнения программы сохранения и развития исторического центра крупного города представлена на рисунке 3.1.

Из него видно, что оценка Программы состоит из 5 основных направлений:

- оценка потребностей в реализации программы;
- оценка процесса реализации программы;
- оценка результатов воздействия программы;
- оценка результативности программы;
- оценка эффективности программы.

Стоит отметить, что показатели реализации программы могут выражаться как в качественной, так и в количественной форме. При этом, задействование качественных показателей может позволить получить экспертную оценку характеристик объекта.

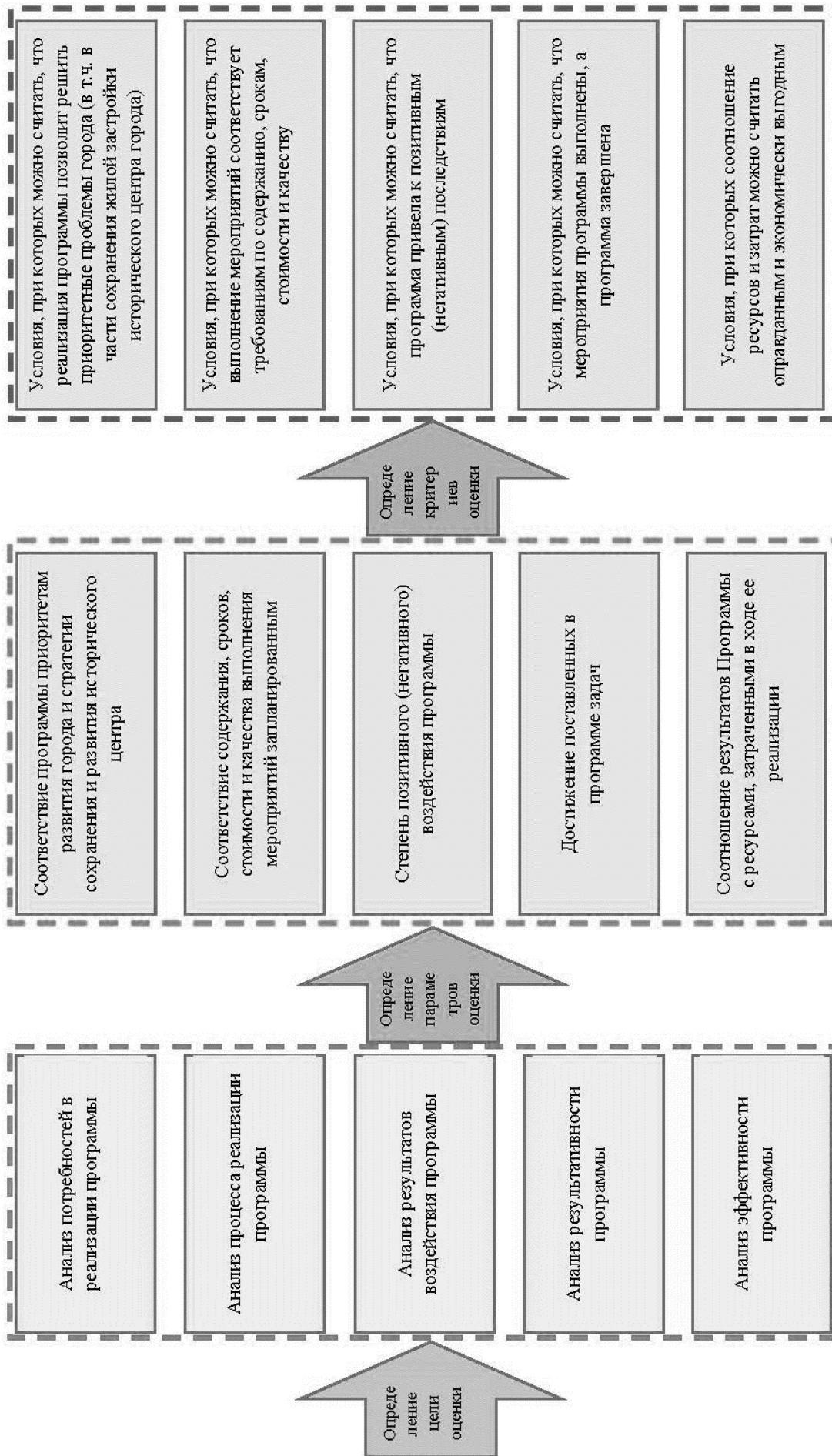


Рисунок 3.1 – Этапы оценки программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

Основным недостатком использования качественных характеристик, основанных на экспертном мнении, является высокий уровень субъективности оценки. Для получения достоверных комплексных оценок реализации программы целесообразно производить ее оценку как с использованием качественных, так и количественных показателей. [68].

Существуют определённые критерии, которым должны соответствовать как качественные, так и количественные целевые показатели. А именно:

- измеримость,
- релевантность,
- достижимость,
- специфичность [69].

Расширенный список критериев содержится в Методических указаниях по разработке и реализации государственных программ Российской Федерации (утверждены Приказом № 690 Министерства экономического развития РФ 20.11.2013 г.):

- точность,
- объективность,
- сопоставимость,
- адекватность,
- экономичность,
- регулярность,
- своевременность,
- достоверность,
- однозначность [13].

Как вы сами можете убедиться, критерий достижимости отсутствует в данном перечне; ввиду того, что целевые показатели эффективности (и количественные, и качественные) непременно должны быть потенциально достижимыми, мы считаем целесообразным его включить.

В то же время стоит отметить, что в рамках оценки программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города необходимо также выделить уровни, которые мы рассмотрели в рамках сформулированного организационно-экономического механизма:

- уровень программы в целом (уровень исторического центра в целом);
- уровень подпрограммы (уровень квартала);
- уровень проекта (отдельного здания или их комплекса).

Таким образом, по мнению автора, оценку необходимо проводить по каждому из этих уровней в соответствии с общей логикой, представленной на рисунке 3.1.

Также отметим, что исполнение программы (подпрограммы или проекта, т.е. каждого из уровней) связана с последовательным прохождением 3 основных стадий:

1. Планирование (подготовка или инициация программы (подпрограммы или проекта));
2. Реализация (последовательное исполнение всех мероприятий программы (подпрограммы или проекта));
3. Завершение (подведение итогов и закрытие программы (подпрограммы или проекта)).

Проведение регулярной взаимоувязанной оценки (или переоценки) эффективности проекта на всех стадиях необходимо для получения возможности реагировать на появляющиеся угрозы и обеспечения эффективного управления проектом. При этом каждая новая оценка должна сравниваться с предыдущими для получения практических и методических рекомендаций. Проведение оценки эффективности является трудоемким и длительным процессом, поэтому для ее оптимизации методика должна быть адаптирована к каждой стадии во избежание лишних затрат.

Таким образом, целесообразно оценку программы на каждом из уровней проводить по каждому из направлений на каждой из стадий. Модель оценки представлена на рисунке 3.2.

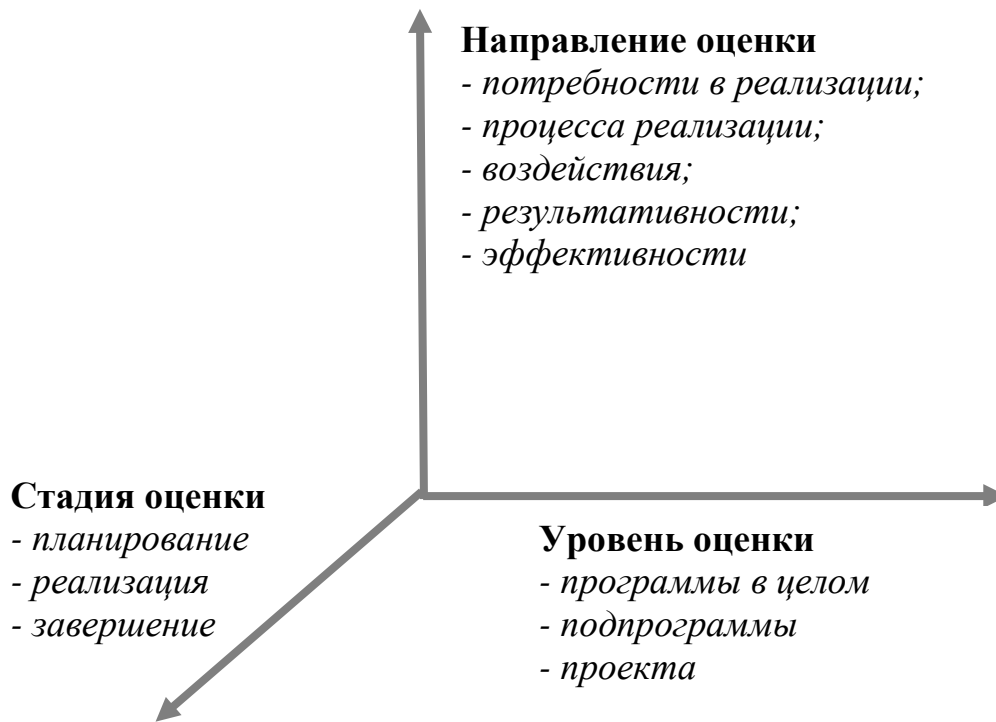


Рисунок 3.2 – Модель оценки программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

Стоит также отметить, что на эффективность и результативность реализации программы существенное влияние могут оказывать факторы внешней и внутренней среды. В связи с этим необходимо проводить оценку рисков, связанных с реализацией программы на каждом из уровней на каждой из стадий.

В рамках данной работы были проанализированы риски реализации программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра, а также факторы, их вызывающие (рисунок 3.3).

Практика показывает, что невозможно заранее определить все последствия, которые будет иметь целевая программа; всегда возникают какие-то непредвиденные обстоятельства, и они неизбежно сказываются на её исполнении. Эффект от таких обстоятельств может быть как положительным, так и отрицательным, а так как их появление предусмотреть невозможно, то и целевые показатели сложно разработать в полной мере.

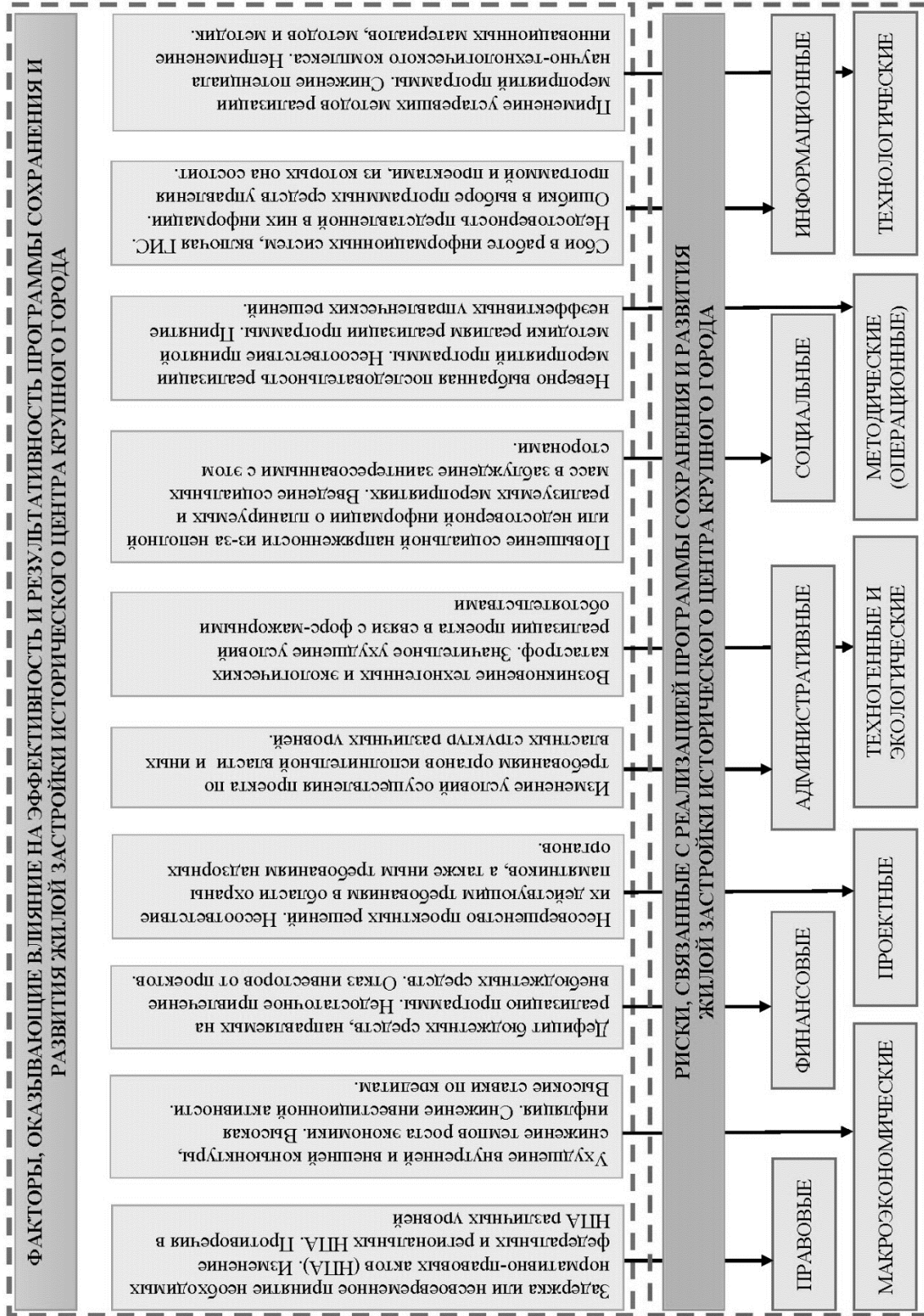


Рисунок 3.3 – Факторы и риски, оказывающие влияние на эффективность и результативность программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

По этой причине оценка эффективности реализации программ должна, помимо анализа показателей, включать также специализированные исследования, которые могут дать пролить свет на причины возникновения непредвиденных обстоятельств и их влияния на исполнение целевой программы. Обычный мониторинг результативности не может дать ответ на вопрос, что произошло, и почему программа свернула с намеченного пути.

Для обеспечения возможности оперативно реагировать на отклонения от курса, и корректировать его в соответствии с возникающими угрозами необходимо производить переоценку эффективности реализации программы на каждом этапе. Результаты при этом должны сравниваться с полученными на предыдущем этапе, и на основании сравнения будут разрабатываться практические и методические рекомендации. Не стоит забывать, что процесс оценки (или переоценки) эффективности реализации требует значительных временных и трудовых затрат, следовательно, во избежание лишних расходов методика на каждой стадии должна корректироваться.

3.2 Методика оценки результативности и эффективности программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города на стадии планирования

Для формирования системы показателей оценки эффективности программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города необходимо задать плановые целевые показатели программы, а также изучить, какие виды потенциальных эффектов, могут быть достигнуты в ходе реализации программы.

В рамках реализуемой в настоящий момент в Санкт-Петербурге программы выделены следующие целевые показатели, относящиеся к жилищному фонду:

- «расселение 570 коммунальных квартир;
- улучшение жилищных условий граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Санкт-Петербурге» [18].

В тексте самой программы отсутствует раздел, описывающий процесс оценки эффективности реализации программы, в частности, конкретные показатели для оценки выполнения такого ожидаемого конечного результата реализации Программы, как «улучшение жилищных условий граждан».

Стоит отметить, что к элементам эффективной целевой программы обычно относят:

- четкую формулировку целей и задач программы;
- разработку логической структуры программы;
- определение программных подцелей для каждого из исполнителей (участников) программы;
- разработку системы оценки эффективности программ;
- распределение ответственности за результаты выполнения программы между исполнителями (участниками) программы;
- разработку системы стимулирования за достижение показателей [44].

Таким образом, в существующей программе отсутствует формализованная система оценки результативности и эффективности.

Рассмотрим систему целевых показателей, которые, по мнению автора, необходимо задавать при планировании и оценивать в ходе реализации и по ее завершению (таблица 3.1).

Показатели, представленные в таблице 3.1, задаются на стадии планирования программы и в дальнейшем могут незначительно корректироваться при выявлении каких-либо отклонений. При этом целесообразно спланировать значения данных показателей за каждый плановый период (год) и накопленным итогом за весь период реализации программы с целью отслеживания отклонения фактического исполнения программы по целевым показателям от плановых, анализа причин таких отклонений и внесения корректировок в исполнение.

Значения целевых показателей, собираемые по итогам плановых периодов реализации программы, сгруппированы по группам показателей, отражающих принадлежность к той или иной природе их происхождения.

Таблица 3.1 – Целевые показатели реализации программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города (уровень программы в целом и подпрограмм)

№ п/п	Целевые показатели	Ед. изм.	Значимость при оценке интегральных показателей результативности (по отклонению от плановых показателей)
1	2	3	4
1. Показатели обследования жилищного фонда (значимость группы показателей – 0,16)			
1	Количество МКД, прошедших:	%	1,00
1.1.	<i>визуальное обследование</i>	%	–
1.2.	<i>детальное (инструментальное) обследование</i>	%	–
2. Показатели физического состояния (значимость группы показателей – 0,36)			
2.1.	Количество МКД, прошедших:	ед.	0,11
2.1.1.	<i>текущий ремонт</i>	ед.	–
2.1.2.	<i>капитальный ремонт отдельных систем</i>	ед.	–
2.1.3.	<i>комплексный капитальный ремонт с расселением</i>	ед.	–
2.1.4.	<i>реконструкцию</i>	ед.	–
2.2.	Общая площадь МКД, прошедших:	кв. м.	0,56
2.2.1.	<i>текущий ремонт</i>	кв. м.	–
2.2.2.	<i>капитальный ремонт отдельных систем</i>	кв. м.	–
2.2.3.	<i>комплексный капитальный ремонт с расселением</i>	кв. м.	–
2.2.4.	<i>реконструкцию</i>	кв. м.	–
2.3.	Средний износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), приходящийся на кв. м. общей площади МКД в т.ч.	%	0,33
2.3.1.	<i>ОКН федерального и регионального значений</i>	%	–
2.3.2.	<i>МКД, построенных до 1917 г. (исторических зданий в центральных районах города), не являющихся ОКН</i>	%	–
2.3.3.	<i>иных зданий</i>	%	–
3. Показатели комфортности проживания, благоустройства и обеспеченности социальной инфраструктурой (значимость группы показателей – 0,16)			
3.1.	Количество расселенных коммунальных квартир	ед.	0,12
3.2.	Количество расселенных жителей коммунальных квартир	чел.	0,32
3.3.	Количество жителей, улучшивших свои жилищные условия, из числа состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	чел.	0,32
3.4.	Доля общей площади МКД, оборудованной инженерными системами, в общей площади МКД:	%	0,12
3.4.1.	<i>водопроводом</i>	%	–

Продолжение таблицы 3.1

1	2	3	4
3.4.2.	<i>канализацией</i>	%	–
3.4.3.	<i>отоплением</i>	%	–
3.4.4.	<i>ваннами (душем)</i>	%	–
3.4.5.	<i>газом или напольными электроплитами</i>	%	–
3.4.6.	<i>горячим водоснабжением</i>	%	–
3.5.	Уровень фактической обеспеченности объектами социальной инфраструктуры от нормативной потребности по:	%	0,12
3.5.1.	<i>– дошкольные образовательные учреждения;</i>	%	–
3.5.2.	<i>– школы (общеобразовательные, школы по различным видам искусств, детские и юношеские спортивные школы)</i>	%	–
3.5.3.	<i>– объекты здравоохранения (амбулаторно-поликлинические учреждения, больничные учреждения, дневные стационары всех типов)</i>	%	–
3.5.4.	<i>– физкультурно-спортивные учреждения (единая пропускная способность всех видов спортивных сооружений).</i>	%	–
4. Показатели софинансирования и инвестиционной активности (значимость группы показателей – 0,16)			
4.1.	Доля внебюджетных источников в общем объеме финансирования	%	0,75
4.2.	Количество реализованных проектов с привлечением внебюджетных источников, в т.ч.	ед.	0,25
4.2.1.	<i>стратегических инвестиционных проектов</i>	ед.	–
4.2.2.	<i>проектов, реализованных по различным схемам ГЧП</i>	ед.	–
4.2.3.	<i>проектов, реализованных полностью за счет внебюджетных источников</i>	ед.	–
5. Показатели прироста бюджетных доходов (значимость группы показателей – 0,16)			
5.1.	Доход от реализации муниципальной собственности (жилых и нежилых помещений)	руб.	0,2
5.2.	Прирост дохода от аренды муниципальной недвижимости (жилых и нежилых помещений)	руб.	0,2
5.3.	Прирост налоговых отчислений от организаций, занятых в программе	руб.	0,2
5.4.	Прирост налоговых отчислений по налогу на имущество физических лиц	руб.	0,2
5.5.	Экономия на субсидиях, дотациях и иных видах государственной и муниципальной помощи в сфере ЖКХ	руб.	0,2

Каждой группе показателей назначена значимость группы показателей, а каждому показателю из группы назначена значимость показателя группы. Значение

интегрального показателя результативности реализации программы (подпрограммы) – ИПРП рассчитывается по формуле (1):

$$\text{ИПРП} = \sum_{i=1}^n \text{РГП}_i \times \text{ЗГП}_i, \quad (1)$$

где: *ИПРП* – интегральный показатель результативности программы (подпрограммы);

РГП_i – рейтинг группы показателей;

ЗГП_i – значимость группы показателей.

Рейтинг группы показателей *РГП_i* определяется по формуле (2):

$$\text{РГП} = \sum_{j=1}^m \frac{\text{ЗПфакт}_j}{\text{ЗПплан}_j} \times \text{ЗП}_j^*, \quad (2)$$

Примечание:

* в случае превышения фактического показателя над плановым, отношение фактического исполнения к плановому $\frac{\text{ЗПфакт}_j}{\text{ЗПплан}_j}$ принимается за 1.

где: *ЗПфакт_j* – фактическое значение целевого показателя оценки;

ЗПплан_j – плановое значение целевого показателя оценки.

Таким образом, на основе предложенных целевых показателей можно определять степень результативности программы (подпрограммы) на каждом из этапов ее реализации.

Вместе с отслеживанием соответствия фактического содержания, сроков и стоимости плановым показателям, система оценки результативности становится мощным инструментом контроля над программой и дает возможность оперативно реагировать на отклонения фактических показателей от плановых.

Оценка эффективности реализации программы должна отвечать на главный вопрос: «Насколько оправданно и экономически выгодно соотношение полученного результата к вовлеченным на его получение ресурсам и затратам». В

связи с этим необходимо сформировать систему показателей оценки эффективности программы (подпрограммы), которая бы оптимальным образом могла бы отразить экономический эффект от реализации программы в целом, а также стала бы инструментом для отслеживания и сравнения эффективности управления подпрограммами различными группами участников.

Автором была сформирована система таких показателей, которая способна целостно оценить с экономической точки зрения эффективность мероприятий программы (таблица 3.2).

ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ 3

1. Исследованы понятие «результативность» и «эффективность» целевых программ. Доказано, что оценка целевых программ должна быть комплексной и состоять из 5 основных направлений: оценка потребности в реализации, оценка процесса реализации, оценка воздействий, оценка результативности и оценка эффективности.

2. Выявлено, что оценка программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра должна производиться комплексно по 3 векторам: по направлению оценки, по этапу (планирование, реализация, завершение), по уровням (программы в целом, подпрограммы, проекта).

3. Разработаны целевые показатели программы сохранения и развития исторического центра крупного города. Разработана методика оценки результативности программы на основе отслеживания отклонения фактических показателей от плановых. Данную методику возможно применять как на стадии реализации, так и по завершению программы (подпрограммы)

4. Разработана система показателей оценки эффективности программы (подпрограмм) сохранения и развития исторического центра крупного города, в рамках которой возможно оценить эффективность программы в целом, а также эффективность для каждой из групп основных участников: государства в лице города, инвесторов, подрядных организаций и жителей кварталов.

Таблица 3.2 – Показатели оценки эффективности программы (подпрограммы) сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

№ п/п	Показатели эффективности программы	Ед. изм.	Способ расчета	Сущность показателя
1	2	3	4	5
1	Чистый дисконтированный доход программы (подпрограммы)	руб.	$\text{ЧДД}_{\text{прог.}} = \text{ЧДД}_{\text{гос.}} + \text{ЧДД}_{\text{инв.}} + \text{ЧДД}_{\text{подр.}} + \text{ЧДД}_{\text{жил.}}$	Характеризуют превышение суммарных денежных поступлений от реализации программы (подпрограммы) над суммарными затратами для каждого из участников программы (подпрограммы) с учетом фактора времени и риска. Интегральный показатель чистого дисконтированного дохода программы (подпрограммы) отражает суммарный эффект программы (подпрограммы), выраженный в денежной форме с учетом фактора времени и риска.
1.1.	Чистый дисконтированный доход государства (города, муниципалитетов)	руб.	$\text{ЧДД}_{\text{гос.}} = \sum_m (\text{In}F_m^{\text{гос.}} - \text{Out}F_m^{\text{гос.}}) \times a_m (E^{\text{гос.}}),$ <p>где: $\text{In}F_m^{\text{гос.}}$ – притоки (доходы) государства от реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $\text{Out}F_m^{\text{гос.}}$ – оттоки (расходы) государства по реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $a_m (E^{\text{гос.}})$ – коэффициент дисконтирования, принимаемый для расчетов денежных потоков государства, за каждый из периодов m</p>	
1.2.	Чистый дисконтированный доход инвесторов (инвестиционно-строительных компаний, партнеров в ГЧП и др. инвестиционных субъектов)	руб.	$\text{ЧДД}_{\text{инв.}} = \sum_m (\text{In}F_m^{\text{инв.}} - \text{Out}F_m^{\text{инв.}}) \times a_m (E^{\text{инв.}}),$ <p>где: $\text{In}F_m^{\text{инв.}}$ – притоки (доходы) инвесторов от реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $\text{Out}F_m^{\text{инв.}}$ – оттоки (расходы) инвесторов по реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $a_m (E^{\text{инв.}})$ – коэффициент дисконтирования, принимаемый для расчетов денежных потоков инвесторов, за каждый из периодов m</p>	
1.3.	Чистый дисконтированный доход подрядных организаций	руб.	$\text{ЧДД}_{\text{подр.}} = \sum_m (\text{In}F_m^{\text{подр.}} - \text{Out}F_m^{\text{подр.}}) \times a_m (E^{\text{подр.}}),$ <p>где: $\text{In}F_m^{\text{подр.}}$ – притоки (доходы) подрядчиков от реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $\text{Out}F_m^{\text{подр.}}$ – оттоки (расходы) подрядчиков по реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $a_m (E^{\text{подр.}})$ – коэффициент дисконтирования, принимаемый для расчетов денежных потоков подрядчиков, за каждый из периодов m</p>	

Продолжение таблицы 3.2

1	2	3	4	5
1.4.	Чистый дисконтированный доход жителей кварталов	руб.	$\text{ЧДД}_{\text{жил.}} = \sum_m (\text{In}F_m^{\text{жил.}} - \text{Out}F_m^{\text{жил.}}) \times a_m(E^{\text{жил.}}),$ <p>где: $\text{In}F_m^{\text{жил.}}$ – притоки (доходы) жителей от реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $\text{Out}F_m^{\text{жил.}}$ – оттоки (расходы) жителей по реализации программы (подпрограммы) за каждый из периодов m, руб.; $a_m(E^{\text{гос.}})$ – коэффициент дисконтирования, принимаемый для расчетов денежных потоков жителей, за каждый из периодов m</p>	Характеризуют относительную "отдачу" программы на вложенные в нее средства.
2.	Индекс доходности дисконтированных затрат по программе (подпрограмме)	руб./руб.	$\text{ИДДЗ}_{\text{прог.}} = \frac{\sum^i \sum_m \text{In}F_m^i \times a_m(E^i)}{\sum^i \sum_m \text{Out}F_m^i \times a_m(E^i)}$ <p>где: i – каждый из участников программы (подпрограммы): государство, инвесторы, подрядные организации и жители кварталов</p>	
2.1.	Индекс доходности дисконтированных затрат государства	руб./руб.	$\text{ИДДЗ}_{\text{гос.}} = \frac{\sum_m \text{In}F_m^{\text{гос.}} \times a_m(E^{\text{гос.}})}{\sum_m \text{Out}F_m^{\text{гос.}} \times a_m(E^{\text{гос.}})}$	
2.2.	Индекс доходности дисконтированных затрат инвесторов	руб./руб.	$\text{ИДДЗ}_{\text{инв.}} = \frac{\sum_m \text{In}F_m^{\text{инв.}} \times a_m(E^{\text{инв.}})}{\sum_m \text{Out}F_m^{\text{инв.}} \times a_m(E^{\text{инв.}})}$	
2.3.	Индекс доходности дисконтированных затрат подрядчиков	руб./руб.	$\text{ИДДЗ}_{\text{подр.}} = \frac{\sum_m \text{In}F_m^{\text{подр.}} \times a_m(E^{\text{подр.}})}{\sum_m \text{Out}F_m^{\text{подр.}} \times a_m(E^{\text{подр.}})}$	
2.4.	Индекс доходности дисконтированных затрат жителей кварталов	руб./руб.	$\text{ИДДЗ}_{\text{жил.}} = \frac{\sum_m \text{In}F_m^{\text{жил.}} \times a_m(E^{\text{жил.}})}{\sum_m \text{Out}F_m^{\text{жил.}} \times a_m(E^{\text{жил.}})}$	
3.	Срок окупаемости затрат по программе (подпрограмме)	лет	$\text{ДСО}_{\text{прог.}} = m, \text{ при котором } \text{ЧДД}_{\text{прог.}} = 0$	Характеризует продолжительность времени до момента окупаемости (превышения суммарных поступлений
3.1.	Срок окупаемости затрат государства	лет	$\text{ДСО}_{\text{гос.}} = m, \text{ при котором } \text{ЧДД}_{\text{гос.}}(E^{\text{гос.}}) = 0$	

Продолжение таблицы 3.2

1	2	3	4	5
3.2.	Срок окупаемости затрат инвесторов	лет	$ДСО_{инв.} = m$, при котором $ЧДД_{инв.}(E^{инв.}) = 0$	над суммарными затратами по программе (подпрограмме) для каждого из участников.
3.3.	Срок окупаемости затрат подрядчиков	лет	$ДСО_{подр.} = m$, при котором $ЧДД_{подр.}(E^{подр.}) = 0$	
3.4.	Срок окупаемости затрат жильцов	лет	$ДСО_{жил.} = m$, при котором $ЧДД_{жил.}(E^{жил.}) = 0$	
4.	Внутренняя норма доходности			Характеризует продолжительность времени до момента окупаемости (превышения суммарных поступлений над суммарными
4.1.	Внутренняя норма доходности государства	%	$ВНД_{гос.} = E^{*гос.}$, при котором $ЧДД_{гос.}(E^{*гос.}) = 0$	затратами) по программе (подпрограмме) для
4.2.	Внутренняя норма доходности инвесторов	%	$ВНД_{инв.} = E^{*инв.}$, при котором $ЧДД_{инв.}(E^{*инв.}) = 0$	каждого из участников.
4.3.	Внутренняя норма доходности подрядчиков	%	$ВНД_{подр.} = E^{*подр.}$, при котором $ЧДД_{подр.}(E^{*подр.}) = 0$	
4.4.	Внутренняя норма доходности жильцов	%	$ВНД_{жил.} = E^{*жил.}$, при котором $ЧДД_{жил.}(E^{*жил.}) = 0$	
5.	Средняя площадь МКД, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат			Характеризует физическую выработку (количество кв. м. общей площади МКД, в которых были произведены работы в рамках программы), приходящуюся на 1 тыс. руб. По данному показателю (а также обратному ему – себестоимости работ на 1 кв. м.) возможно производить сравнение средних показателей выработки и стоимости по кварталам.
5.1.	Площадь МКД после текущего ремонта, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	кв. м./тыс. руб.	$S_{ед.}^{тек.рем.} = \frac{S_{общ.}^{тек.рем.}}{\sum^i \sum^m OutF_m^i тек.рем. \times a_m(E^i)}$ <p>где: $S_{общ.}^{тек.рем.}$ – общая площадь всех МКД, в которых был проведен текущий ремонт в рамках программы (подпрограммы) $OutF_m^i тек.рем.$ – затраты i-го участника на текущий ремонт за период m</p>	

Продолжение таблицы 3.2

1	2	3	4	5
5.2.	Площадь МКД после капитального ремонта, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	кв. м./тыс. руб.	$S_{\text{ед.}}^{\text{кап.рем.}} = \frac{S_{\text{общ.}}^{\text{кап.рем.}}}{\sum^i \sum_m \text{Out}F_m^i \text{ кап.рем.}} \times a_m(E^i)$ <p>где: $S_{\text{общ.}}^{\text{кап.рем.}}$ – общая площадь всех МКД, в которых был проведен капитальный ремонт в рамках программы (подпрограммы) $\text{Out}F_m^i \text{ кап.рем.}$ – затраты i-го участника на капитальный ремонт за период m</p>	
5.3.	Площадь МКД после комплексного капитального ремонта с расселением, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	кв. м./тыс. руб.	$S_{\text{ед.}}^{\text{комп.кап.рем.}} = \frac{S_{\text{общ.}}^{\text{комп.кап.рем.}}}{\sum^i \sum_m \text{Out}F_m^i \text{ комп.кап.рем.}} \times a_m(E^i)$ <p>где: $S_{\text{общ.}}^{\text{комп.кап.рем.}}$ – общая площадь всех МКД, в которых был проведен комплексный капитальный ремонт в рамках программы (подпрограммы) $\text{Out}F_m^i \text{ комп.кап.рем.}$ – затраты i-го участника на комплексный капитальный ремонт за период m</p>	
5.4.	Площадь МКД после реконструкции, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	кв. м./тыс. руб.	$S_{\text{ед.}}^{\text{рек.}} = \frac{S_{\text{общ.}}^{\text{рек.}}}{\sum^i \sum_m \text{Out}F_m^i \text{ рек.}} \times a_m(E^i)$ <p>где: $S_{\text{общ.}}^{\text{рек.}}$ – общая площадь всех МКД, в которых была проведена реконструкция в рамках программы (подпрограммы) $\text{Out}F_m^i \text{ рек.}$ – затраты i-го участника на реконструкцию за период m</p>	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с поставленной целью диссертационной работы и проведенными исследованиями автором сделаны следующие теоретические выводы и даны практические рекомендации:

1. **Уточнены** понятия «жилая застройка исторического центра крупного города», «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города», «развитие жилой застройки исторического центра крупного города».

2. **Выявлены** формы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города, такие как консервация, текущий и капитальный ремонты, реновация и реконструкция. Уточнены их определения в соответствии со спецификой исследуемого объекта.

3. **Установлено**, что состояние жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга не отвечает современным функциональным потребностям общества. **Выявлено**, что прилагаемых за последние годы усилий для решения накопившихся проблем исторического центра города недостаточно для качественного сдвига ситуации.

4. **Выявлены и сгруппированы** проблемы жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга: организационно-экономические, градостроительные, правовые, социальные, транспортные и экологические. Доказано, что накопленные проблемы необходимо решать комплексно, а также то, что наиболее эффективным механизмом решения данных проблем является разработка и реализация целевой программы, в рамках которой возможно учесть интересы различных участников, обеспечить ресурсную согласованность и общую методику управления всеми мероприятиями по преобразованию исторического центра.

8. **Установлены** основные стратегии, применяемые в рамках зарубежного опыта при сохранении и развитии жилой застройки исторических центров городов: музеефикация», создание условий для развития благоприятной городской среды и «брюсселизация». Показано, что наиболее оптимальной является стратегия развития благоприятной городской среды. Также отмечено, что

важным фактором успеха таких стратегий является обеспечение инвестиционной привлекательности исторической недвижимости. Для этого в зарубежных странах применяются различные методы стимулирования частных инвесторов, такие как гранды, льготы, субсидии и т.п.

5. **Сформированы** основополагающие принципы стратегии сохранения и развития жилой застройки исторических центров городов, такие как сохранение целостности пространственной организации и подлинности историко-культурного наследия, приоритетности социальных интересов над коммерческими, создания условий для гармоничного развития личности жильцов на основе качественного совершенствования и развития социальной инфраструктуры, ресурсной обеспеченности, профессиональности и научной обоснованности, проектного управления, преемственности результатов и нормативно-правовой согласованности, информационной открытости и др.

6. **Разработаны** критерии определения очередности включения кварталов исторического центра в программу, которые позволяют объективно оценить степень необходимости первоочередного вхождения каждого из кварталов в Программу. Это создает понятную систему рейтинговой оценки и возможности для стратегического планирования всей программы.

7. **Доказана** важность создания отдельной информационной системы управления программой и **определены** требования к ней, среди которых: полнота и точность, достоверность и объективность, непротиворечивость и актуальность входящей информации, благодаря которой возможно принять правильные управленческие решения; информационная открытость, доступность и прозрачность выходящей информации, благодаря которой могут быть заблаговременно снижены риски несогласованности интересов, а также коммуникационные риски и др.

8. **Разработан** организационно-экономический механизм управления программой сохранения и развития жилой застройки исторических центров городов, который согласует ресурсы, цели, задачи, принципы и методы реализации мероприятий по сохранению и развитию исторического центра.

9. **Выявлены** основные направления возможного применения механизма государственно-частного партнёрства в рамках программы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов, такие как: ГЧП по развитию арендного жилья, ГЧП при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества и модернизации внутридомовых инженерных систем, ГЧП в сфере приспособления зданий под цели размещения платных парковок, ГЧП в сфере развития социальной инфраструктуры.

10. **Определены** основные направления, и **сформулирована** модель оценки реализации программы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов. Доказано, что оценку необходимо проводить по 3 основным векторам: по направлению оценки (оценка потребности в реализации, оценка процесса реализации, оценка воздействий, оценка результативности и оценка эффективности), по этапу (планирование, реализация, завершение), по уровням (программы в целом, подпрограммы, проекта).

11. **Разработан** механизм оценки результативности и эффективности сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города. Предложены 5 групп целевых показателей оценки результативности: показатели обследования жилищного фонда, показатели физического состояния, показатели комфортности проживания, благоустройства и обеспеченности социальной инфраструктурой, показатели софинансирования и инвестиционной активности и показатели прироста бюджетных доходов.

Также предложена система показателей оценки эффективности реализации Программ (подпрограмм), обеспечивающая объективную оценку социально-экономического эффекта от реализации программы, а также которую можно использовать для сравнения эффекта от реализации различных подпрограмм.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1 Всеобщая декларация прав человека [Электронный ресурс] : принята на 3 сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) («Международный пакт о правах человека») от 10 декабря 1948 года // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/10135532/> (дата обращения: 28.09.2015).

2 Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах [Электронный ресурс] : принят Генеральной Ассамблеей ООН 16 декабря 1966 года // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/2540291/> (дата обращения: 28.09.2015).

3 Конституция Российской Федерации: офиц. текст [Электронный ресурс] // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://www.garant.ru/doc/constitution/> (дата обращения: 28.09.2015).

4 Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ [Электронный ресурс] : (с изм. и доп.) в ред. от 13 июля 2015 г. // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 28.09.2015).

5 Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ [Электронный ресурс]: (с изм. и доп.) в ред. от 13 июля 2015 г. // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/12138258/> (дата обращения: 28.09.2015).

6 Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ в ред. от 13.07.2015. // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/12127232/> (дата обращения: 28.09.2015).

7 Проект Федерального закона «О некоторых вопросах сохранения исторического центра Санкт-Петербурга и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) [офиц. сайт]. URL: <http://www.cedipt.spb.ru/upload/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D>

1%82%20%D0%A4%D0%97%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%9A%D0%AD%D0%9F%D0%B8%D0%A1%D0%9F%202%20%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%8F.doc (дата обращения: 28.09.2015).

8 О Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию [Электронный ресурс] : Указ Президента РФ от 01.01.96 г. N 440 // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/1548498/> (дата обращения: 28.09.2015).

9 Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 (с изм. и доп.) в ред. от 25 марта 2015 г. // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/12144695/> (дата обращения: 28.09.2015).

10 Федеральная целевая программа «Сохранение и развитие исторического центра г. Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс] : (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 1996 г. N 585). // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/1589658/> (дата обращения: 28.09.2015).

11 Федеральная целевая программа «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов (2002–2010 годы)» [Электронный ресурс] : (утв. Постановлением Правительства РФ от 26 ноября 2001 г. N 815) // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/1587076/> (дата обращения: 28.09.2015).

12 Об утверждении методики проведения оценки результатов, достигнутых субъектами Российской Федерации в сфере повышения эффективности бюджетных расходов, и динамики данных результатов [Электронный ресурс] : Приказ Министерства финансов РФ от 26.07.2013 года N 75н. // СПС КоснсультантПлюс. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=151428> (дата обращения: 28.09.2015).

13 Об утверждении Методических указаний по разработке и реализации государственных программ Российской Федерации» [Электронный ресурс] :

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 ноября 2013 г. № 690 // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70485826/> (дата обращения: 28.09.2015).

14 Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контроле за их соблюдением [Электронный ресурс] : Закон г. Москвы от 13 ноября 1996 г. N 30 (с изм. и доп.) в ред. от 01.04.2015 г. // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/moscow/619527/> (дата обращения: 28.09.2015).

15 Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры [Электронный ресурс] : Закон города Москвы от 14 июля 2000 года N 26 (с изменениями на 7 мая 2014 года) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/3621727> (дата обращения: 28.09.2015).

16 О жилищной политике Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга N 221 от 5 мая 2006 года (с изм. и доп.) в ред. от 13 июля 2015 г. // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/7977639/> (дата обращения: 28.09.2015).

17 О бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 28.11.2014 N 665-116 " // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/peter/588763/> (дата обращения: 28.09.2015).

18 О государственной программе Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 года N 551 в ред. от 17.02.2015 // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/822403667> (дата обращения: 28.09.2015).

19 О Концепции Генерального плана сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга и его пригородов, включая дворцовые комплексы [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от от 7 мая 2001 года N 21 // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-

технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/8352324> (дата обращения: 28.09.2015).

20 О Петербургской стратегии сохранения культурного наследия [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 N 1681 // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/7951512/> (дата обращения: 28.09.2015).

21 О программе «Целевая программа Санкт-Петербурга «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013-2018 годы» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга 27 ноября 2012 г. N 1228 (утратило силу с 1 января 2015 года на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 года N 551) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/822401770> (дата обращения: 28.09.2015).

22 О Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2030 года. [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 года N 355 // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/537954903> (дата обращения: 28.09.2015).

23 Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Московской области от 12 октября 2009 г. N 837/43 // ИПП «Гарант.ру». URL: http://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/210199/ (дата обращения: 28.09.2015).

24 Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Московской области от 16.01.2012 г. N 24/54 (утратило силу с 25.07.2014 на основании постановления Правительства Московской области от 24.06.2014 N

491/20) // ИПП «Гарант.ру». URL: http://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/378542/ (дата обращения: 28.09.2015).

25 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс] : СНиП 2.07.01-89* (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. N 78) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712> (дата обращения: 28.09.2015).

26 Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Территориальные строительные нормы Санкт-Петербурга ТСН 30-305-2002 (приняты и введены в действие распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга от 22.02.2002 N 251-ра) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200031013> (дата обращения: 28.09.2015).

27 Жилые здания [Электронный ресурс] : Московские городские строительные нормы МГСН 3.01-01 (утв. Постановление Правительства Москвы от 2 октября 2001 г. N 894-ПП // // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/377302/> (дата обращения: 28.09.2015).

28 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов [Электронный ресурс] : (утв. Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике 21.06.1999 N ВК477) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200005634> (дата обращения: 28.09.2015).

29 Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». [Электронный

ресурс] : Утверждены Фондом содействия реформированию ЖКХ, согласованы с Министерством регионального развития Российской Федерации // Фондом содействия реформированию ЖКХ [официальный сайт]. URL: http://fondgkh.ru/finance/doc_bank/method/55758.html (дата обращения: 28.09.2015).

30 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 [Электронный ресурс] : (утв. Госстроем РФ в 2004 г.) // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/12135452/> (дата обращения: 28.09.2015).

31 О правильном толковании терминов «новое строительство», «капитальный ремонт», «реконструкция», «расширение» [Электронный ресурс] : Инструктивное письмо Главной инспекции государственного архитектурно-строительного надзора РФ от 28 апреля 1994 года № 18-14/63 (Утратило силу на основании письма Госстроя России от 7 мая 2003 года N 19-16/47) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/9018187> (дата обращения: 28.09.2015).

32 О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки начиная с 2003 года и основных объемных показателях на 2003-2004 годы [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Москвы от 21.01.2003 N 28-ПП // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/moscow/83266/> (дата обращения: 28.09.2015).

33 Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс] : МДК 2-03.2003. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/12132859/> (дата обращения: 28.09.2015).

34 Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения [Электронный ресурс] : Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 г. №312). // ИПП «Гарант.ру». URL: <http://base.garant.ru/2306626/> (дата обращения: 28.09.2015).

35 Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Общие положения. [Электронный ресурс] : СРП-2007.1 - СРП-2007.3 (Рекомендованы к применению циркулярным Письмом Минкультуры РФ от 10.12.2007 N 78-01-35/04-ДА). // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200062270> (дата обращения: 28.09.2015).

36 Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования [Электронный ресурс] : Ведомственные строительные нормы ВСН 61-89(р) (утв. приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 26 декабря 1989 г. N 250). // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/901707779> (дата обращения: 28.09.2015).

37 Ресурсосбережение. Термины и определения. [Электронный ресурс] : ГОСТ Р 52104-2003 (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 3 июля 2003 г. N 235-ст // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200032451> (дата обращения: 28.09.2015).

38 Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь [Электронный ресурс] : ГОСТ Р ИСО 9000-2001 (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 15 августа 2001 года N 332-ст) // Docs.cntd.ru: Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/gost-r-iso-9000-2001> (дата обращения: 28.09.2015).

39 Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения [Электронный ресурс] : ГОСТ Р 51929-2002. // infosait.ru: библиотека ГОСТов, стандартов и нормативов. URL: http://www.infosait.ru/norma_doc/10/10597/index.htm (дата обращения: 28.09.2015).

40 **Алексеев, С. И.** Осадки фундаментов при реконструкции зданий: учебное пособие / С. И. Алексеев. – СПб.: ПГУПС, 2009. – 82 с.

41 **Аненков, И. О.** О необходимости изменения оценки эффективности федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы / И. О. Аненков // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2014. – № 1. – С. 192-195.

42 **Асаул, А. Н.** Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: ГАСУ, 2008. – 334 с.

43 **Асаул, А. Н.** Реконструкция и реставрация объектов недвижимости / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, В. И. Ипанов: Учебник, под редакцией д.э.н., профессора А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 288 с.

44 **Афанасьев, М. П.** Инструментарий оценки эффективности государственных программ / М. П. Афанасьев, Н. Н. Шаш // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2013. – № 3. – С. 48-69.

45 **Блинова, Е. А.** Мониторинг результативности социально-экономического развития в Санкт-Петербурге как разновидность оценивания программ / Е. А. Блинова // Каспийский регион: политика, экономика, культура. – 2012. – № 1. – С. 86-93.

46 Большая советская энциклопедия. – М.: Советская энциклопедия, 1969 – 1978.

47 Большой энциклопедический словарь [Электронный ресурс] : Поволжский образовательный портал [официальный сайт] URL: <http://www.vedu.ru/bigencdic/> (дата обращения: 28.09.2015).

48 **Бузырев, В. В.** Состояние жилищной сферы в условиях реализации федеральных целевых программ / В. В. Бузырев, М. Н. Юденко // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – № 3. – С. 244-248.

49 **Бузырев, В. В.** К вопросу формирования системы постулатов при выборе эффективных инвестиционных проектов / В. В. Бузырев, В. Д. Васильев // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2003. – № 2. – С. 30-37.

50 **Бузырев, В. В.** Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе / В. В. Бузырев // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 4. – С. 285-288.

51 **Варнавский В. Г.** Государственно-частное партнерство: некоторые вопросы теории и практики / В. Г. Варнавский // Мировая экономика и международные отношения. – 2011. – № 9. – С. 41-50.

52 **Винокур, Г. О.** Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Г. О. Винокур, Б. А. Ларин, С. И. Ожегов, Б. В. Томашевский, Д. Н. Ушаков / Под ред. Ушакова Д. Н. – М.: Государственный институт «Советская энциклопедия»; ОГИЗ (т. 1); Государственное издательство иностранных и национальных словарей (т. 2-4), 1935—1940.

53 **Гровер, Р.** Управление недвижимостью: международный учебный курс / Р. Гровер, М. Соловьев. – М.: ВШПП, 2007. – 374 с.

54 **Губернский, Ю. Д.** Жилище для человека / Ю.Д. Губернский, В.К. Лицкевич. – М. : Стройиздат, 1991. – 227 с.

55 **Дежинов, Д. В.** Методика оценки инвестиционной привлекательности проектов / Д. В. Дежинов, А.Н. Ларионов // Известия Волгоградского государственного технического университета. – 2006. – № 5. – С. 226-232.

56 **Дроздова, И. В.** Проблемы расселения ветхого и аварийного жилья при реконструкции городской застройки [Электронный ресурс] : И. В. Дроздова // Проблемы современной экономики. – 2008. – № 3 (27). URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=2156> (дата обращения: 28.09.2015).

57 **Дроздова, И. В.** Управление инвестиционной деятельностью при реконструкции жилой застройки мегаполиса: монография / И. В. Дроздова; Федеральное агентство по образованию, Санкт-Петербургский гос. архитектурно-строительный ун-т. – Санкт-Петербург, 2008.

58 **Дроздова, И. В.** Эффективность вариантов реконструкции городской жилой застройки / И. В. Дроздова, О. А. Малафеев, Л. Г. Паршина // Экономическое возрождение России. – 2008. – № 3. – С. 63-67.

59 Европейская экономическая комиссия ООН. Практическое руководство по вопросам эффективности управления в сфере государственно-частного партнерства / ООН. – Нью-Йорк и Женева, 2008. – 114 с.

60 **Ершова, С. А.** Концепция реновации застроенных жилых территорий как основа устойчивого развития мегаполиса / С. А. Ершова, Т. Н. Орловская, В. В. Виноградова // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 4 (39). – С. 183-193.

61 **Ершова, С. А.** Принципы управления социально ориентированной инвестиционной политикой в сфере жилищного строительства в Санкт-Петербурге / С. А. Ершова, Н. В. Осипова // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – № 3. – С. 249-258.

62 **Ершова, С. А.** Приоритетные направления социально ориентированной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в Санкт-Петербурге / С. А. Ершова, Н. В. Осипова // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – № 2. – С. 270-278.

63 **Заренков, В. А.** Управление проектами / В. А. Заренков: Учебное пособие. – 2-е изд. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2006. – 312 с.

64 **Зурнаджан, Г. М.** Оценка эффективности целевых инвестиционных программ поддержки и развития жилищно-коммунального хозяйства региона / Г. М. Зурнаджан // Транспортное дело России. – 2009. – № 2. – С. 22-24.

65 **Казаков, В. В.** Обзор научных подходов к определению категории «крупный город» / В. В. Казаков // Проблемы учета и финансов. – 2014. – № 1 (13). – С. 28-34.

66 **Казаковцева, М. В.** Теоретические подходы определения понятия «государственно-частное партнерство» [Электронный ресурс] : М. В. Казаковцева // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. URL: www.science-education.ru/117-13495 (дата обращения: 28.09.2015).

67 **Каплан, Л. М.** Концептуальные подходы к разработке нового плана комплексной застройки Санкт-Петербурга / Л. М. Каплан // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – № 3. – С. 258-264.

68 **Капогузов, Е. А.** Государственные программы как новый инструмент государственного управления: к вопросу об оценке эффективности / Е. А. Капогузов, Л. И. Запека // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. – 2014. – № 3. – С. 49-57.

69 **Капогузов, Е. А.** Институциональная структура производства государственных услуг: от веберовской бюрократии – к современным реформам государственного управления: монография / Е. А. Капогузов. – Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2012.

70 **Касьянов, В. Ф.** Опыт зарубежных стран в области реконструкции городской застройки / В. Ф. Касьянов, Н. А. Табаков // Научно-технический журнал Вестник МГСУ. – 2011. – № 8. – С. 21-27.

71 **Князев, Д. В.** Методическая схема оценки социально-экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов / Д. В. Князев // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 4. – С. 444.

72 **Коршунова, Е. М.** Об аксиологическом подходе к реконструкции исторического жилищного фонда / Е. М. Коршунова // Экономика строительства. – 2012. – № 3. – С. 43-46.

73 **Коршунова, Е. М.** Реконструкция объектов исторической застройки Санкт-Петербурга как стратегическое направление развития города: монография / Е. М. Коршунова, К. В. Малинина, Н. А. Малинина / Под. ред. к.э.н., доц. Е. М. Коршуновой. – СПб.: СПбГАСУ, 2012. – 226 с.

74 **Кубарева, С. В.** Эффективность реализации целевых программ / С. В. Кубарева // Наука и экономика. – 2012. – № 2. – С. 22-25.

75 **Ларионов, А. Н.** Краткий обзор мирового опыта оживления жизненного пространства / А. Н. Ларионов // В сборнике: Инновации в отраслях народного хозяйства, как фактор решения социально-экономических проблем современности

Сборник докладов и материалов IV Международной научно-практической конференции. – 2014. – С. 65-71.

76 **Литвинова, О. Г.** Зарубежный и отечественный опыт сохранения историко-культурного наследия в конце XX – начале XXI в. / О. Г. Литвинова // Вестник ТГАСУ. – 2010. – № 4. – С. 46-62.

77 **Лукманова, И. Г.** Управление проектами в инвестиционно-строительной сфере / И.Г. Лукманова, Е.В. Нежникова, Д.Ю. Кудишин // Монография. – М.: 2012.

78 **Ляпин, А. А.** Американская программа по реконструкции исторической застройки XIX – начала XX века для малых городов / А. А. Ляпин // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – № 5 (34). – С. 23-27.

79 **Мазур, И. И.** Управление проектами / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге, А. В. Полковников // Учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности «Менеджмент организации» / Под общей редакцией профессора И.И. Мазура и профессора В.Д. Шапиро. Сер. Современное бизнес-образование (6-е издание, стереотипное). Москва, 2010.

80 **Макагонов, П. П.** Взаимодействие субъектов процесса развития территории в городе / П. П. Макагонов // В сб.: Школа муниципального служащего. 1-13 ноября 1998 г., Обнинск. Сборник учебных материалов. Серия “Библиотека муниципального служащего”, Вып. 14. – М.: МОНФ, 1999. – 368 с.

81 **Максимов, С. Н.** Девелопмент городских территорий: альтернативы и проблемы / С.Н. Максимов, Ю.С. Мартынова // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2012. – № 3. – С. 76-81.

82 **Максимов, С. Н.** Девелопмент как способ реализации проектов развития недвижимости / С.Н. Максимов // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 3. – С. 268-271.

83 **Малинина, К. В.** Методический подход к оценке и сохранению исторической городской среды / К. В. Малинина // Экономическое возрождение России. – 2005. – № 3. – С. 64-66.

84 **Мангушев, Р. А.** Особенности устройства фундаментов исторических зданий Санкт-Петербурга / Р. А. Мангушев, А. И. Осокин // Жилищное строительство. – 2009. – № 2. – С. 46-48.

85 **Матвеев, Б. М.** Деконструкция архитектурного наследия / Б. М. Матвеев. – СПб.: Политехника-сервис, 2012. – 423 с.: ил.

86 **Михайлец, В. Б.** Вопросы разработки методического инструментария для оценки достижения плановых показателей целевых программ / В. Б. Михайлец, И. В. Радин, К. В. Шуртаков // Инновации. – 2013. – № 6 (176). – С. 120-128.

87 **Новиков, А. В.** Современный взгляд на организационно-экономический механизм управления российским предприятием [Электронный ресурс] : А. В. Новиков // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. URL: <http://economics.open-mechanics.com/articles/397.pdf> (дата обращения: 28.09.2015).

88 **Панибратов, Ю. П.** Особенности воспроизводства жилищного фонда исторических центров городов / Ю. П. Панибратов, Е. М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – 2011. – № 3. – С. 106-110.

89 **Попов, Г. Т.** Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий / Г. Т. Попов. – Л. : Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1987. – 183 с.

90 **Райзберг, Б. А.** Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцев. – 2-е изд., испр. – М.: ИНФРА-М, 1998. – 479 с.

91 Российский энциклопедический словарь: РЭС: в 2 кн./ Гл. ред. А. М. Прохоров, редкол.: В. И. Бородулин, А. П. Горкин (Зам. гл. ред.), В. М. Карев [и др.]. — М.: Большая Рос. энцикл., 2001.

92 Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством / Под общ. ред. проф. П. Г. Грабового и проф. Л. Н. Чернышева. – М.: «Реадпроект», 2004. – 528 с.

93 Руководство к своду знаний по управлению проектами (Руководство PMBOK®) / Пятое издание. – Pennsylvania: Project Management Institute, 2013. – 587 с.

94 Селютина, Л. Г. Комплексные реконструктивно-строительные программы в жилищной сфере мегаполиса / Л. Г. Селютина // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (68). – С. 24-28.

95 Селютина, Л. Г. Модели реализации комплексных программ жилищного строительства и реконструкции жилой застройки / Л. Г. Селютина, Т.В. Малеева // Теория и практика общественного развития. – 2013. – № 5. – С. 241-243.

96 Семенцов, С. В. Архитектура и инженерия ансамблей Санкт-Петербурга / С. В. Семенцов, Р. А. Мангушев // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – № 3. – С. 61-67.

97 Семенцов, С. В. Средовое зонирование, градостроительная регламентация и правила застройки исторических районов Санкт-Петербурга / С. В. Семенцов // Вестник гражданских инженеров. – 2009. – № 4. – С. 13-18.

98 Семенцов, С. В. Формирование принципов сохранения архитектурно-градостроительного наследия Санкт-Петербурга на основе закономерностей его трехвекового градостроительного развития / С. В. Семенцов // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 15: Искусствоведение. – 2013. – № 2. – С. 190-211.

99 Смирнов, Е. Б. Партнерство в строительстве: механизм формирования, проблемы и перспективы развития в России / Е. Б. Смирнов, И. К. Пинкевич // Проблемы современной экономики. – 2013. – № 4 (48). – С. 202-205.

100 Смирнов, Е. Б. Подготовка концепции и оценка инвестиционно-строительных проектов на основе государственно-частного партнерства / Е. Б. Смирнов, О. И. Нарская, О. А. Ястребов // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 6 (47). – С. 262–268.

101 Смирнов, Е. Б. Принципы партнерства при реализации инвестиционно-строительных проектов / Е. Б. Смирнов, И. К. Пинкевич // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 6 (41). – С. 181-185.

102 **Смирнова, И. В.** Редевелопмент объектов недвижимости: сущность и формы проектов / И. В.Смирнова // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 2 (43). – С. 210-214.

103 **Смирнова, И. В.** Формы проектов редевелопмента объектов недвижимости / И. В. Смирнова // Вестник СПбГЭУ. – 2014. – № 3 (70). – С. 23-26.

104 **Соколов, В. К.** Реконструкция жилых зданий / В.К. Соколов. – М.: Стройиздат, 1986. – 248 с.

105 **Стерн, В. М.** О методике технико-экономических обоснований при формировании жилой среды городов / В. М. Стерн // Жилищное строительство. – 1993. – № 10. – С. 20-21.

106 Стратегии развития старопромышленных городов: международный опыт и перспективы в России / И. Стародубровская [и др.]; под ред. И. Стародубровской. – М.: Изд-во Института Гайдара, 2011. – 248 с. : ил. – (Научные труды / Ин-т экономической политики им. Е. Т. Гайдара; № 148Р).

107 Толковый словарь русского языка // Поволжский образовательный портал [офиц сайт]. URL: <http://www.vedu.ru/expdic/> (дата обращения: 28.09.2015).

108 Трудный поворот к рынку : сборник / сост. Е. М. Юдина ; науч. ред. Л. И. Абалкин ; редкол.: А. В. Орлов (отв. ред. [и др.]). – М.: Экономика, 1990. – 559 с.

109 **Фадеев, А. Б.** Проблемы уплотнительной застройки в Санкт-Петербурге / А. Б. Фадеев, Р. А. Мангушев // Вестник гражданских инженеров. – 2005. – № 4. – С. 61-65.

110 **Фадейкина, Н. В.** Развитие методологии и инструментария оценки эффективности использования бюджетных средств / Н. В. Фадейкина // Сибирская финансовая школа. – 2011. – № 3. – С. 85-96.

111 **Хатри, Г. П.** Мониторинг результативности в общественном секторе / Г. П. Хатри. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2005. – 276 с.

112 **Хихлуха, Л.В.** Реконструкции и модернизации жилищного фонда / Л. В. Хихлуха, А. Н. Спивак, Б. С. Платонов, И. Л. Хихлуха // Методическое пособие СТО РААСН 01-2007, 2007.

113 **Чекалин, В. С.** Принципы эффективного развития жилищно-коммунального хозяйства крупных городов и регионов России в современных условиях / В. С. Чекалин, П. В. Немкин // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2013. – № 1 (60). – С. 43-47.

114 **Чекалин, В. С.** Проблемы формирования системы стратегического планирования капитального ремонта жилищного фонда крупного города / В. С. Чекалин, В. В. Богатов // В сборнике: Инновации в отраслях народного хозяйства, как фактор решения социально-экономических проблем современности Сборник докладов и материалов IV Международной научно-практической конференции. – 2014. – С. 218-226.

115 **Шапиро, В. Д.** Девелопмент недвижимости // В. Д. Шапиро, С. А. Титов, Н. Г. Ольдерогге и др. // Справочник для профессионалов / под редакцией И. И. Мазура, В. Д. Шапиро. – М.: Омега-Л, 2009. – 1040 с.

116 **Шеншинов, Ю. В.** Ревитализация промышленных предприятий как инновационное направление развития современной экономики / Ю. В. Шеншинов // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2010. – № 4. – С. 26-28.

117 **Шепелев, Н. П.** Реконструкция городской застройки : учеб. для строит. спец. вузов / Н. П. Шепелев, Н. С. Шумилов. – М. : Высш. шк., 2000. – 271 с.

118 Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона // Электронная библиотека Руниверс. URL: <http://www.runivers.ru/lib/book3182/> (дата обращения: 28.09.2015).

119 **Явейн, Н. И.** Формирование новых общественных пространств как стимул к развитию центральных кварталов Санкт-Петербурга / Н. И. Явейн, О. И. Явейн, И. Е. Григорьев, Л. Н. Лихачева // Вестник ВолгГАСУ. Серия: Строительство и архитектура. 2013. № 31-1 (50). С. 212-217.

120 **Громова, Н. Н.** Методы оценки эффективности целевых программ субъекта Российской Федерации: автореферат дис. ... кандидата экономических наук: 08.00.10 / Громова Наталья Николаевна; [Место защиты: С.-Петербург. гос. инж.-экон. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2012. – 18 с.: ил.

121 **Дроздова, И. В.** Управление инвестиционной деятельностью при реконструкции городской жилой застройки: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Дроздова Ирина Валерьевна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. ун-т экономики и финансов]. – Санкт-Петербург, 2009. – 310 с.: ил.

122 **Коршунова, Е. М.** Методические основы повышения эффективности реконструкции жилых кварталов центральных районов Санкт-Петербурга: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Коршунова Елена Михайловна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2007. – 177 с.: ил.

123 **Коршунова, Е. М.** Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Коршунова Елена Михайловна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2015. – 313 с.

124 **Малинина, К. В.** Методология управления развитием территорий с объектами культурного наследия (на примере Санкт-Петербурга): диссертация ...доктора экономических наук: 08.00.05 / Малинина Ксения Владиславовна. [Место защиты: С.-Петерб. гос. архитектур.строит. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2007. – 315 с.

125 **Сериков, А. А.** Развитие исторического центра крупного города как предмет социального проектирования: на примере Нижнего Новгорода: диссертация ... доктора социологических наук: 22.00.08 / Сериков Александр Алексеевич; [Место защиты: Волго-Вят. акад. гос. службы]. – Нижний Новгород, 2007. – 346 с.: ил.

126 **Ситдииков, С. А.** Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Ситдииков Сергей Алексеевич; [Место защиты: С.-Петерб. гос. инженер.-эконом. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2009. – 302 с.: ил.

127 **Смирнов, Е. Б.** Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода: на прим. Санкт-Петербурга: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Смирнов, Евгений Борисович; [Место защиты: С.-Петербург. гос. инженер.-эконом. ун-т]. – Санкт-Петербург, 1998. – 421 с.: ил.

128 **Трушковская, Е. Д.** Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Трушковская, Екатерина Дмитриевна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т] – Санкт-Петербург, 2011. – 169 с.: ил.

129 **Хохлов, О. Б.** Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Хохлов Олег Борисович; [Место защиты: Томский гос. архитектур.-строит. ун-т] – Томск, 2006. – 188 с.

130 **Ястребов О. А.** Организационно-экономический механизм реализации инвестиционно-строительных проектов на основе государственно-частного партнерства: автореферат дис. ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Ястребов Олег Александрович; [Место защиты: С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2011. – 35 с.

131 **Dracker, P. F.** The Effective Executive / P. F. Dracker. – N-Y.: Harperbusiness Essentials, 2002. –188 p.

132 Glossary of evaluation and results based management terms / Organisation For Economic Co-Operation And Development, Development Assistance Committee, DCD/DAC/EV. – 2001. – № 2. – 30 p. URL: <http://www.oecd.org/dataoecd/secure/15/58/31736145.pdf>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз. англ.

133 Rio declaration on environment and development / Report of the United Nations conference on environment and development (Rio de Janeiro, 3-14 June 1992). – UN, 1992.

134 Standard and Poor's, Public Private Partnerships: Global Credit Survey // Standard and Poor's, New York, United States, 2005.

135 Город мастеров [Текст]. – [Электронный ресурс] // Международная библиотека лучших практик решения городских проблем и развития городов. URL: http://www.urban-practice.com/RU/cases/show/master_town (дата обращения: 28.09.2015).

136 Доклад Главы Центрального района на публичных слушаниях по проекту бюджета Санкт-Петербурга на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 [Текст]. – [Электронный ресурс] // Администрация Санкт-Петербурга [офиц. сайт]. URL: <http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2012/10/12/Doklad-glavy.doc> (дата обращения: 28.09.2015).

137 Как сделать город пригодным для жизни [Текст]. – [Электронный ресурс] / А. Щукин // Эксперт: Новости, анализ, прогнозы в сфере экономики и бизнеса, обзества и политики. URL: <http://expert.ru/expert/2011/03/kak-sdelat-gorod-prigodnyim-dlya-zhizni/> (дата обращения: 28.09.2015).

138 Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) [офиц. сайт]. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cedipt.spb.ru/> (дата обращения: 28.09.2015).

139 **Крогиус, В. Р.** К вопросу о трактовке термина «регенерация» [Текст]. – [Электронный ресурс] / В. Р. Крогиус // Архитектура, градостроение и путешествия по историческим городам Всемирного наследия, 2006. URL: <http://infoisto.ru/razmyshlizmy/termin-regeneratsiya/> (дата обращения: 28.09.2015).

140 Межрегиональная общественная организация содействия развитию рынка геоинформационных технологий и услуг «ГИС-Ассоциация» [офиц. сайт]. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gisa.ru/> (дата обращения: 28.09.2015).

141 Отчет по региональной целевой программе капитального ремонта [Электронный ресурс] // Фонд содействия реформированию ЖКХ [офиц. сайт]. URL: <https://www.reformagkh.ru/> (дата обращения: 28.09.2015).

142 **Павликова, А.** Урбанизм как процесс. Александр Высоковский об истории урбанистики, Перми, Сити, ЗиЛе и Сколково [Текст]. – [Электронный ресурс] // Архитектура России. URL: http://www.archi.ru/russia/news_for_print.html?id=53396 (дата обращения: 28.09.2015).

143 Региональная информационная система «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]. URL: <http://rgis.spb.ru/> (дата обращения: 26.03.2015).

144 Решения, принятые на 37-й сессии Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО [Текст] – [Электронный ресурс] // Комиссия Российской Федерации по делам ЮНЕСКО [офиц. сайт]. URL: <http://unesco.ru/ru/?module=news&action=view&id=509> (дата обращения: 26.03.2015).

145 Средовой подход в развитии города / В. Л. Глазычев. – [Текст]. [Электронный ресурс]. // Центр корпоративного предпринимательства. URL: http://www.ckp.ru/biblio/g/glaz_lectmp/04.htm (дата обращения: 26.03.2015).

146 Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области [офиц. сайт]. URL: <http://petrostat.gks.ru/> (дата обращения: 28.09.2015).

147 У нас не должно быть такой вакханалии, как в Москве в новых районах [Текст]. – [Электронный ресурс] / А. Мухин // Интервью Губернатора Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко интернет-изданию online812.ru. URL: <http://www.online812.ru/2012/08/20/001/> (дата обращения: 28.09.2015).

148 Электронная энциклопедия «Википедия» [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.wikipedia.org> (дата обращения: 26.03.2015).