

*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)**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук**

Санкт-Петербург – 2015

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор  
**Смирнов Евгений Борисович**

Официальные оппоненты: **Бузырев Вячеслав Васильевич**,  
заслуженный деятель науки РФ,  
доктор экономических наук, профессор,  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский  
государственный экономический  
университет», кафедра организации и  
управления производственными  
комплексами (нефтегазохимическим,  
строительным и транспортным);

**Ларионова Юлия Владимировна**,  
доктор экономических наук, ООО «Научно-  
исследовательский центр «Стратегия»  
(г. Москва), заместитель генерального  
директора

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Воронежский  
государственный архитектурно-  
строительный университет»**

Защита диссертации состоится «17» декабря 2015 г. в 14.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.223.04 при ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д.4, зал заседаний диссертационного совета (аудитория 219).

Тел./Факс: (812) 316-58-72; E-mail: rector@spbgasu.ru

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» и на сайте [www.spbgasu.ru](http://www.spbgasu.ru).

Автореферат разослан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
доктор экономических наук,  
профессор

Вероника Викторовна Асаул

## **I ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность избранной темы.** 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 разработанности темы исследования.**

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. Ситдигов, 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. Семенцов, 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 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.

**Задачи исследования:**

- 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 и 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.

**Объект исследования** – мероприятия по сохранению и развитию жилой застройки исторических центров крупных городов, и комплекс взаимоотношений их участников.

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

**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.

**Теоретическая значимость работы** 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** диссертационного исследования 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.

**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.

**Положения, выносимые на защиту:**

- определения понятий «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города» и «развитие жилой застройки исторического центра крупного города»;
- принципы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов;
- алгоритм разработки программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города и реализации ее мероприятий;
- 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.

**Область исследования** 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)».

**Достоверность научных результатов** 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.

**Апробация.** 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 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 и объем диссертационной работы.** 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* обоснована актуальность выбранной темы исследования, охарактеризована степень ее разработанности, сформулирован объект, предмет исследования, определены цели и задачи, раскрыта научная новизна работы, обоснована значимость результатов исследования для теории и практики.

*В первой главе* рассмотрены сущность, содержание, формы и методы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов, представлена классификация, а также проблемы жилой застройки исторических центров крупных городов, требующие комплексного подхода к своему решению.

*Во второй главе* исследован зарубежный и отечественный опыт сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов, представлен ретроспективный взгляд на процесс решения проблем исторического центра Санкт-Петербурга как комплекс незавершенных целевых программ, а также выявлены причины неудач предыдущих программ сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

Разработан организационно-экономический механизм сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов, для которого были описаны цели, задачи, принципы, методы и процессы, реализуемые на 3 уровнях:

программы в целом, подпрограммы, проекта. Выявлены и подробно описаны направления применения механизма государственно-частного партнерства при реализации мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки.

*В третьей главе* исследованы различные методы оценки результативности и эффективности программ сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города. На основе анализа различных подходов предложена методика оценки результативности и эффективности программ сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города.

## **II ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**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.**

В результате исследования было выявлено, что деятельность по сохранению и развитию жилой застройки исторических центров крупных городов имеет специфические особенности, продиктованные особенностями самого объекта этих процессов, что требует их выделения в особую категорию.

Однако в настоящий момент отсутствуют устоявшиеся понятия «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города» и «развитие жилой застройки исторического центра крупного города», которые бы описывали сущность и содержание данных видов деятельности.

В результате обобщения различных подходов и уточнения целевой направленности и содержания автором предложены следующие определения:

*Сохранение жилой застройки исторического центра крупного города* – 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.

*Развитие жилой застройки исторического центра крупного города* – комплекс научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, связанных с сохранением застройки и возможным изменением ее плотности и параметров, 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.

На основе проведенного исследования сложившейся практики в области работы с исторической жилой недвижимостью, выявления особенностей различных

форм сохранения и развития жилой застройки автором была проведена их классификация (рисунок 1) и уточнена сущность каждой из них.

Консервация, реставрация, текущий и капитальный ремонты отнесены к формам сохранения, реновация – к формам развития, а реконструкция определена как форма, совмещающая различные стороны сохранения и развития вместе.

## **2. Сформулированы принципы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.**

Для формирования механизма сохранения и развития жилой застройки необходимо установить ряд основополагающих положений – принципов. В рамках работы 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. (рисунок 2).

По мнению автора, соблюдение данных принципов должно способствовать решению проблем сохранения и развития исторического центра, а также содействовать повышению эффективности использования бюджетных средств, росту привлекательности исторического центра как объекта инвестирования.

## **3. Разработан укрупненный алгоритм формирования и реализации 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.**

В рамках диссертации было доказано, что наиболее эффективным способом достижения целей стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города является разработка и реализация целевых программ. Автором разработан укрупненный алгоритм такой программы, состоящий из 6 последовательно реализуемых этапов (рисунок 3):

1. **Инициация**, на котором на основе понимания проблем исторического центра принимается решение о начале реализации программы, формализуется механизм управления ею.

2. **Сбор и обобщение информации об историческом центре**, на котором собирается вся имеющаяся информация об историческом центре, обновляются данные информационной системы.

# Формы сохранения и развития жилой застройки исторических центров

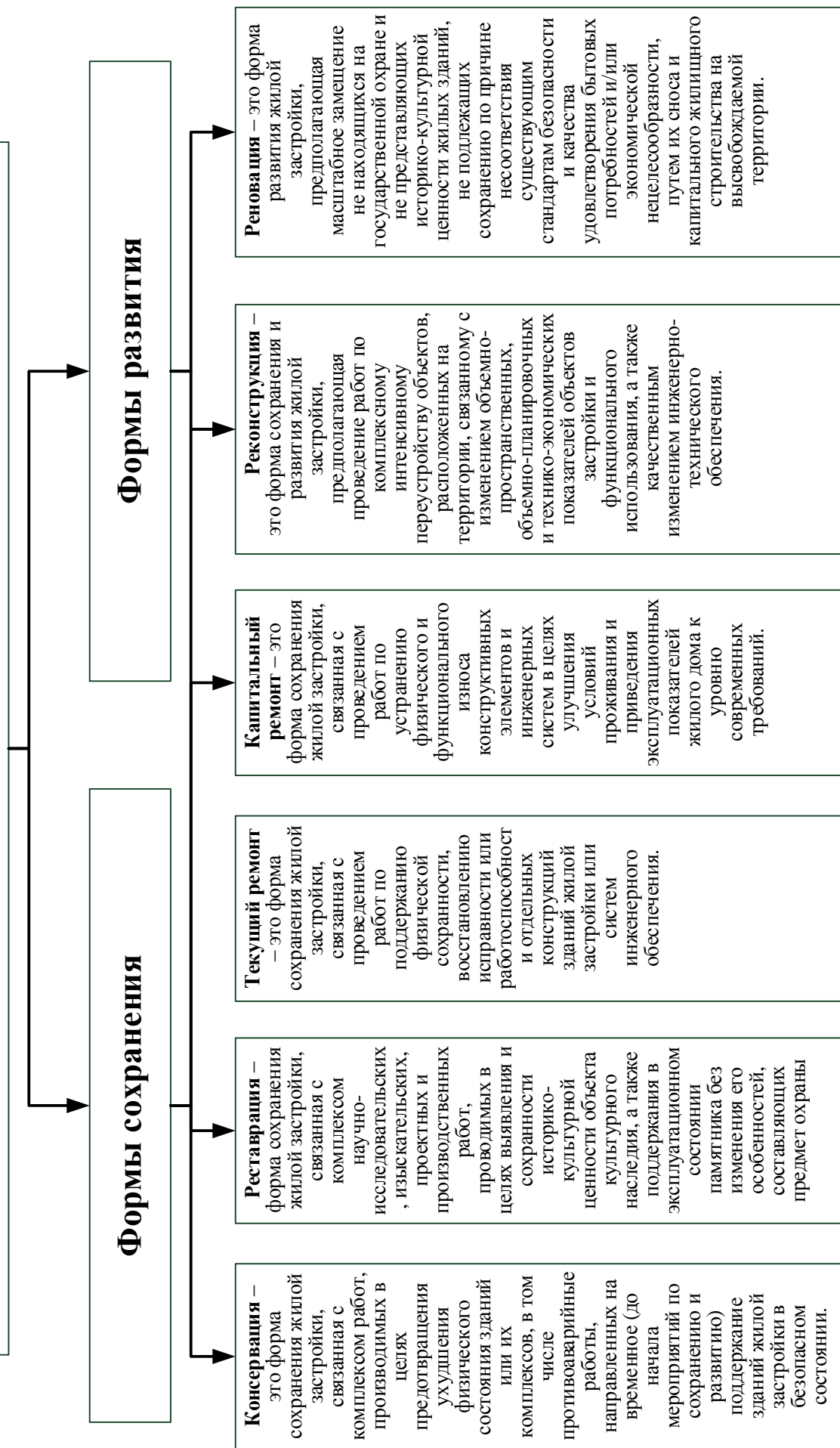


Рисунок 1 – Классификация форм сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

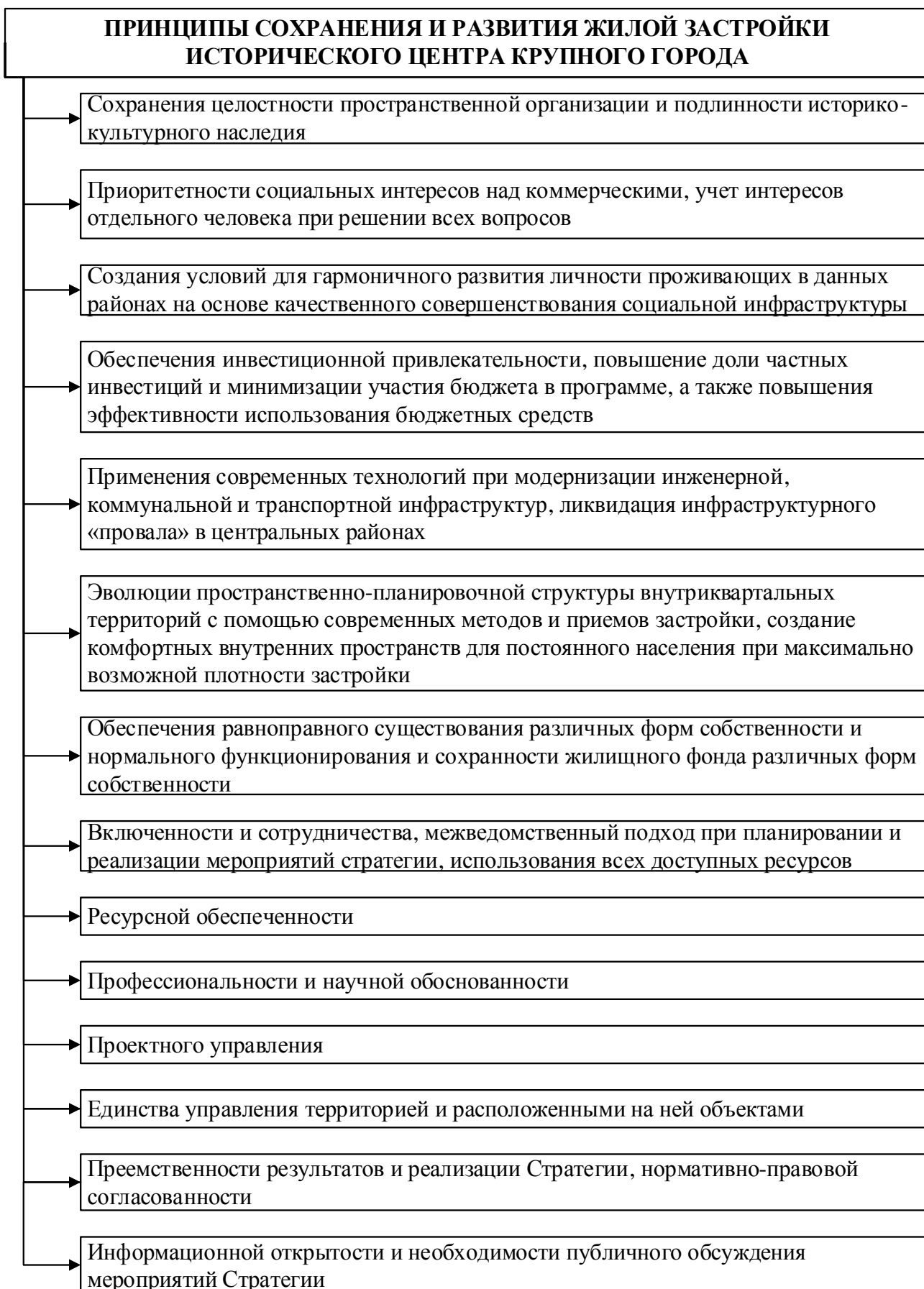


Рисунок 2 – Принципы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

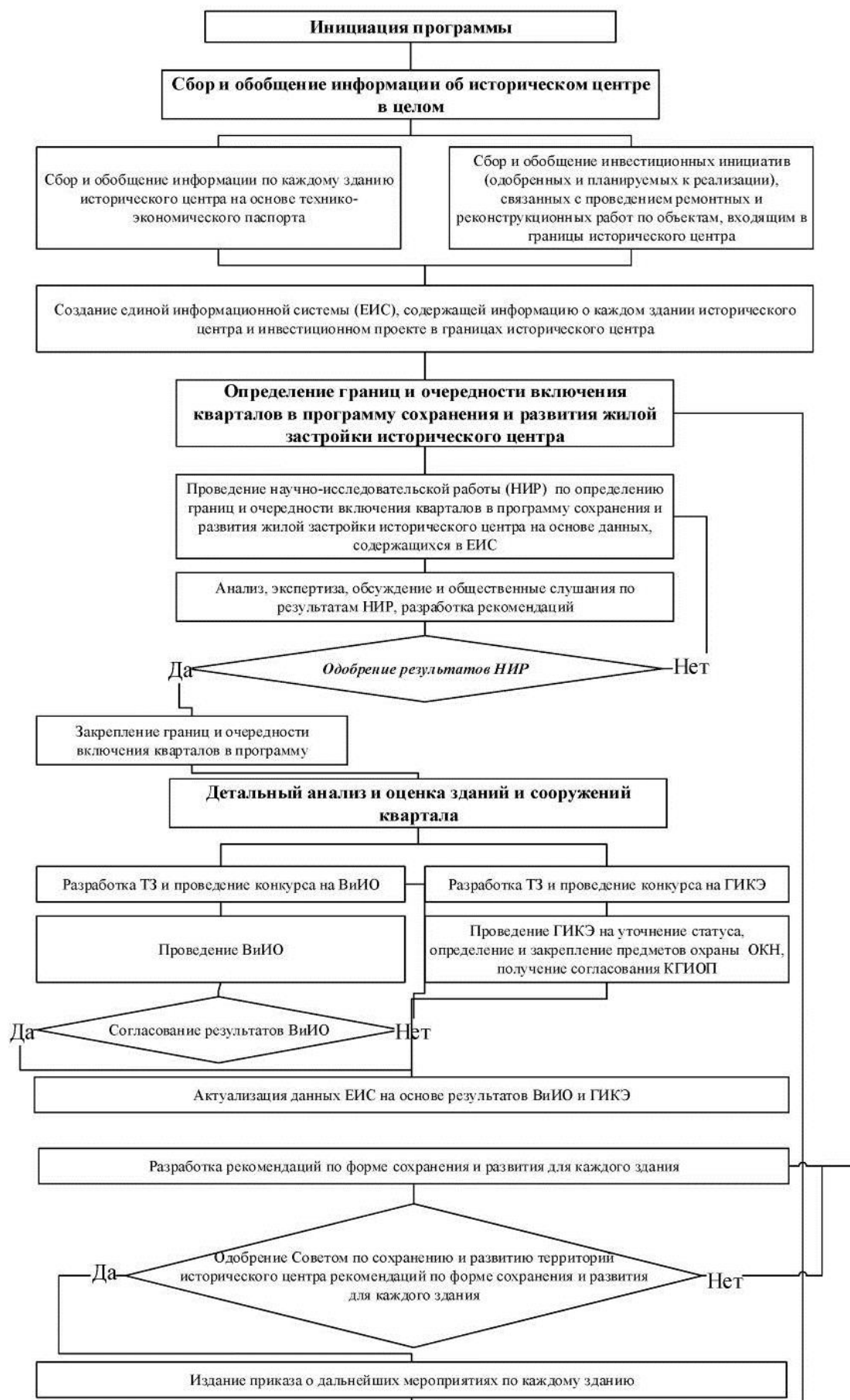
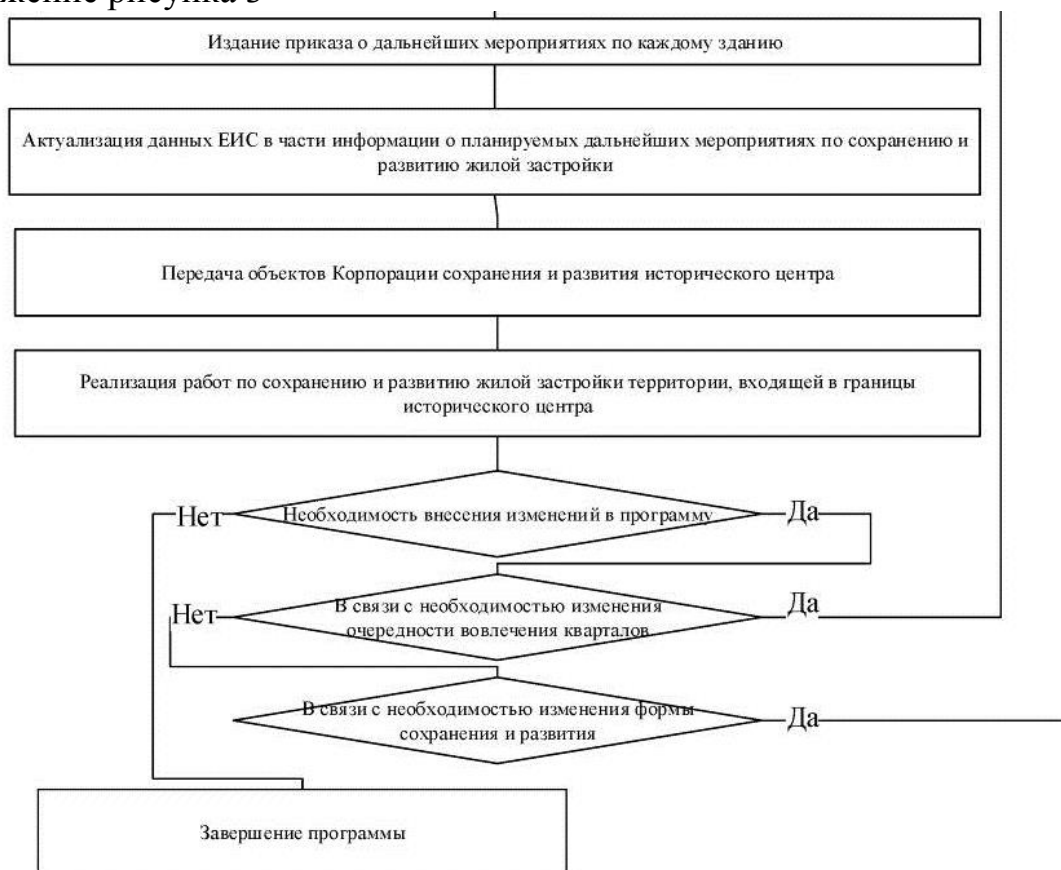


Рисунок 3 – Укрупненный алгоритм формирования и реализации программы сохранения и развития жилой застройки (начало)

### Продолжение рисунка 3



3. **Определение границ и очередности включения кварталов в Программу.** Его предлагается проводить в рамках отдельной научно-исследовательской работы. Критерии определения очередности кварталов разработаны автором и могут служить основой для ранжирования кварталов. Завершается этап экспертизой и общественными обсуждениями результатов НИР. В случае одобрения границы и очередность кварталов предлагается закреплять в программе для последовательной реализации каждой из подпрограмм.

4. **Детальный анализ и оценка зданий и сооружений квартала** необходимы для определения формы сохранения и развития каждого из зданий. Для этого проводится визуальное и детальное инструментальное обследование всех зданий, по результатам которого формируются и утверждаются приказом рекомендации по форме сохранения и развития.

5. **Реализация мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки**, для которой предлагается создать специальный институт развития – Корпорация сохранения и развития исторического центра, целью которой будет являться оказание содействия реализации на территории крупного города инвестиционных проектов, направленных на достижение основных целей Стратегии сохранения и развития жилой застройки исторического центра. Общий алгоритм деятельности Корпорации показан на рисунке 4.

6. **Завершение Программы**, на котором производится конечная оценка эффективности и результативности программы.

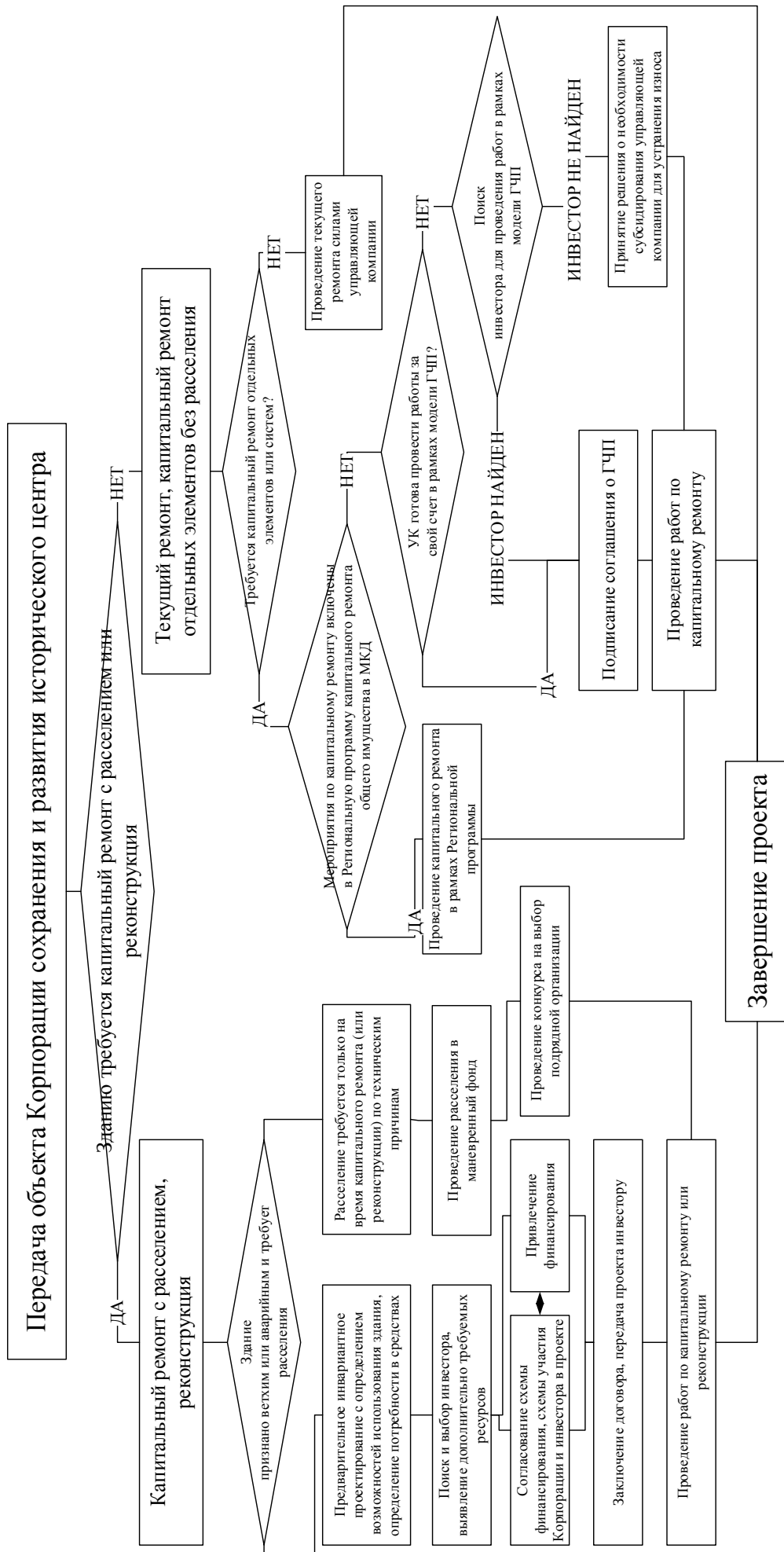


Рисунок 4 – Алгоритм реализации мероприятий по сохранению и развитию жилой застройки Корпорацией сохранения и развития исторического центра

#### **4. Предложена система критериев определения очередности включения кварталов исторического центра крупного города в программу, значимость которых определяется на основе метода парных сравнений.**

Методика ранжирования кварталов по признаку необходимости первоочередного их включения в программу сохранения и развития, основана на расчете бальной величины рейтинга каждого квартала, зависящего от системы критериев, по которым возможно произвести сравнение, состоящей из 5 групп (таблица 1): 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. Логика данной оценки состоит в выявлении кварталов, имеющих наиболее сильное отклонение от среднего значения, что говорит о необходимости первостепенного их включения в программу.

#### **5. Разработан организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов как взаимоувязанная система целей, задач, принципов, методов и процессов, реализуемых на 3 уровнях: программы в целом, подпрограммы, проекта.**

Организационно-экономический механизм управления программой сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города (рисунок 5) представляет собой систему взаимоувязанных элементов, которые работают на достижение стратегической цели программы, определяемой нами как обеспечение физической сохранности, историко-культурной ценности, подлинности и композиционно-пространственной целостности существующей жилой застройки исторического центра, устранение ветхости и аварийности жилых зданий и создание современной комфортной, здоровой и безопасной жилой среды.

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 по отношению к программе среды, которая оказывает существенное воздействие на нее.

Таблица 1 – Критерии определения очередности включения кварталов в программу сохранения и развития жилой застройки

№ п/п	Наименование оцениваемого критерия	Ед. изм	Бальная оценка	Значимость критерия в оценке
<b>1. Группа критериев технического состояния здания (значимость группы критериев – 0,36)</b>				
1.1.	Доля общей площади МКД, признанных в установленном порядке ветхими и аварийными, в общей площади МКД	%	Определяется по отклонению от среднего значения по ИЦ в целом: – 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.	0,4375
1.2.	Средний износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), приходящийся на кв. м. общей площади МКД	%		0,3125
1.3.	Среднее количество лет, прошедшее после комплексного капитального ремонта, приходящееся на кв. м. общей площади МКД	лет		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		0,0625
<b>2. Группа критериев историко-культурной ценности (значимость группы критериев – 0,28)</b>				
2.1.	Доля общей площади МКД, являющихся ОКН федерального значения, в общей площади МКД	%	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.	0,4375
2.2.	Доля общей площади МКД, являющихся выявленными ОКН, в общей площади МКД	%		0,3125
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	%		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	%		0,0625
<b>3. Группа критериев комфорта проживания и благоустройства (значимость группы критериев – 0,16)</b>				
3.1.	Доля общей площади МКД, приходящаяся на коммунальные квартиры, в общей площади МКД	%	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.	0,4375
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	%		0,3125
3.3.	Среднее количество жителей, приходящееся на 1 кв. м. общей площади МКД	м <sup>2</sup>		0,0625
3.4.	Доля жильцов, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем количестве жильцов квартала	%		0,1875
<b>4. Группа критериев обеспеченности социальной инфраструктурой (значимость группы критериев – 0,16)</b>				
4.1. –	Уровень фактической обеспеченности объектами социальной инфраструктуры от нормативной потребности по:		– при отклонении от среднего значения более чем на -20% – 0 баллов.	0,25 0,25 0,25 0,25
4.4.	– 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 спортсооружений).	%		0,25
<b>5. Группа критериев стоимости и финансирования (значимость группы критериев – 0,04)</b>				
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)	%	– 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)	%		

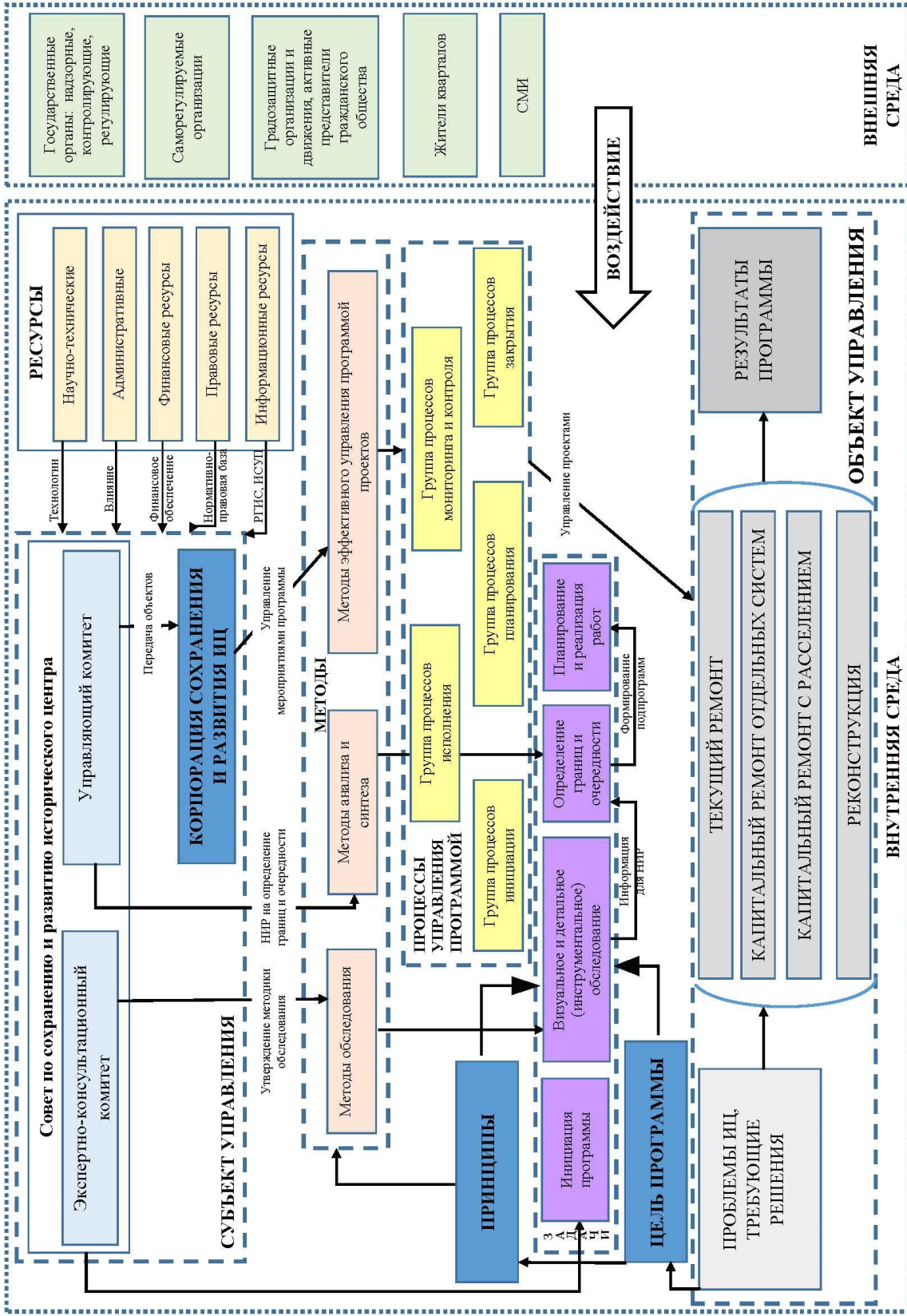


Рисунок 5 – Организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторического центра крупного города

**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.**

Для оценки результативности и эффективности реализации программы (подпрограмм) сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов автором предложена методика такой оценки, включающая оценку по 3 основным векторам: 1) **по направлению** (оценка потребности в реализации, процесса реализации, воздействий, результативности и эффективности); 2) **по этапу** (планирование, реализация, завершение); 3) **по уровням** (программы в целом, подпрограммы, проекта) – рисунок 6.



Рисунок 6 – Модель оценки программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

Для оценки результативности Программы (подпрограмм) разработаны целевые показатели, а также методика оценки интегрального показателя результативности (таблица 2). В рамках оценки результативности выделены 5 групп показателей: показатели обследования жилищного фонда; показатели физического состояния; показатели комфортности проживания, благоустройства и обеспечения социальной инфраструктурой; показатели софинансирования и инвестиционной активности; показатели прироста бюджетных доходов.

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

Таблица 2 – 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.	Значим. при оценке интеграл. показат. результат.
<b>1. Показатели обследования жилищного фонда (значимость группы показателей – 0,16)</b>			
1	Количество МКД, прошедших:	%	1,00
1.1.	<i>визуальное обследование</i>	%	–
1.2.	<i>детальное (инструментальное) обследование</i>	%	–
<b>2. Показатели физического состояния (значимость группы показателей – 0,36)</b>			
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., не являющихся ОКН</i>	%	–
2.3.3.	<i>иных зданий</i>	%	–
<b>3. Показатели комфортности проживания, благоустройства и обеспеченности социальной инфраструктурой (значимость группы показателей – 0,16)</b>			
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>	%	–
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;</i>	%	–
3.5.3.	<i>– объекты здравоохранения;</i>	%	–
3.5.4.	<i>– физкультурно-спортивные учреждения.</i>	%	–
<b>4. Показатели софинансирования и инвестиционной активности (значимость группы показателей – 0,16)</b>			
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 внебюд. источников</i>	ед.	–
<b>5. Показатели прироста бюджетных доходов (значимость группы показателей – 0,16)</b>			
5.1.	Доход от реализации муниципальной собственности	руб.	0,2
5.2.	Прирост дохода от аренды муниципальной недвижимости	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 физ. лиц	руб.	0,2
5.5.	Экономия на субсидиях, дотациях и иных видах государственной и муниципальной помощи в сфере ЖКХ	руб.	0,2

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

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

*РГП<sub>i</sub>* – рейтинг группы показателей;

*ЗГП<sub>i</sub>* – значимость группы показателей.

Рейтинг группы показателей *РГП<sub>i</sub>* 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<sub>j</sub>* – фактическое значение целевого показателя оценки;

*ЗПплан<sub>j</sub>* – плановое значение целевого показателя оценки.

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

Автором была сформирована система показателей оценки эффективности, которая способна целостно оценить с экономической точки зрения эффективность мероприятий программы (таблица 3). Уточненные исходя из специфики объекта показатели оценки эффективности программы (подпрограмм) позволяют производить сравнительную оценку эффективности подпрограмм. Добавлены показатели, характеризующие физическую выработку (количество кв. м. общей площади МКД, в которых были произведены работы в рамках программы), приходящуюся на 1 тыс. руб. затрат. По данному показателю (а также обратному ему – себестоимости работ на 1 кв. м.) возможно производить сравнение средних показателей выработки и стоимости по кварталам.

### **III ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

По итогам исследования получены следующие выводы и результаты:

1. Сформулированы понятия «сохранение жилой застройки исторического центра крупного города» и «развитие жилой застройки исторического центра крупного города».

2. Сформулированы принципы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов.

3. Разработан укрупненный алгоритм формирования и реализации целевой программы сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов, а также предложена система критериев определения очередности включения в нее кварталов исторического центра крупного города.

4. Разработан организационно-экономический механизм управления сохранением и развитием жилой застройки исторических центров крупных городов.

5. Предложена методика оценки результативности и эффективности реализации программы (подпрограмм) сохранения и развития жилой застройки.

Таблица 3 – Показатели оценки эффективности программы (подпрограммы) сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города

№ п/п	Показатели эффективности программы	Сущность показателя
1	Чистый дисконтированный доход программы (подпрограммы)	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)	
1.2.	Чистый дисконтированный доход инвесторов (инвестиционно-строительных компаний, партнеров в ГЧП и др. инвестиционных субъектов)	
1.3.	Чистый дисконтированный доход подрядных организаций	
1.4.	Чистый дисконтированный доход жителей кварталов	
2.	Индекс доходности дисконтированных затрат по программе (подпрограмме)	Характеризуют относительную "отдачу" программы на вложенные в нее средства.
2.1.	Индекс доходности дисконтированных затрат государства	
2.2.	Индекс доходности дисконтированных затрат инвесторов	
2.3.	Индекс доходности дисконтированных затрат подрядчиков	
2.4.	Индекс доходности дисконтированных затрат жителей кварталов	
3.	Срок окупаемости затрат по программе (подпрограмме)	Характеризует продолжительность времени до момента окупаемости (превышения суммарных поступлений над суммарными затратами) по программе (подпрограмме) для каждого из участников.
3.1.	Срок окупаемости затрат государства	
3.2.	Срок окупаемости затрат инвесторов	
3.3.	Срок окупаемости затрат подрядчиков	
3.4.	Срок окупаемости затрат жильцов	
4.	Внутренняя норма доходности	Характеризует (относительную) «отдачу программы (подпрограммы)» на вложенные в них средства для каждого из участников.
4.1.	Внутренняя норма доходности государства	
4.2.	Внутренняя норма доходности инвесторов	
4.3.	Внутренняя норма доходности подрядчиков	
4.4.	Внутренняя норма доходности жильцов	
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	
5.2.	Площадь МКД после капитального ремонта, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	
5.3.	Площадь МКД после комплексного капитального ремонта с расселением, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	
5.4.	Площадь МКД после реконструкции, приходящаяся на 1 тыс. руб. затрат	

#### **IV ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ:**

##### **Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:**

1. **Иванов, Н.Н.** Сохранение и развитие жилой застройки исторических центров крупных городов: сущность, содержание и формы [Текст] / Н. Н. Иванов // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 2 (49). – С. 174-179 (0,61 п. л.).

2. **Иванов, Н. Н.** Использование механизма ГЧП в рамках программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города [Текст] / Н. Н. Иванов, Е. Б. Смирнов // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 3 (50). – С. 268-273 (0,69 п. л.).

3. **Иванов, Н. Н.** Оценка результативности и эффективности программ сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов [Текст] – [Электронный ресурс] : Н. Н. Иванов // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 2. URL: <http://www.science-education.ru/129-22127> (дата обращения: 09.09.2015) (0,58 п. л.).

4. **Иванов, Н. Н.** Формирование стратегии сохранения и развития жилой застройки исторических центров крупных городов [Текст] / Н. Н. Иванов // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 4 (51). – С. 177-182 (0,69 п. л.).

##### **Публикации в других изданиях:**

5. **Иванов, Н. Н.** Использование механизма ГЧП в рамках программы сохранения и развития жилой застройки исторического центра крупного города [Текст] / Н. Н. Иванов, Е. Б. Смирнов // Материалы 71-й научной конференции профессорско-преподавательского состава университета. – СПбГАСУ, 2015 (0,24 п. л.).

6. **Иванов, Н. Н.** Процессы управления инвестиционными строительными проектами в рамках программы сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов, А. Д. Егзаров // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2015 (0,18 п. л.).

7. **Иванов, Н. Н.** Принципы организации единой информационной системы управления программой сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов, В. С. Федупин, А. Д. Егзаров // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2015 (0,17 п. л.).

8. **Иванов, Н. Н.** Особенности применения института Корпораций развития территорий в рамках программы сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2015 (0,18 п. л.).

9. **Иванов, Н. Н.** Формирование целей и принципов стратегии сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов, Е. Б. Смирнов // Материалы 70-й научной конференции профессорско-

преподавательского состава университета. – СПбГАСУ, 2014. – С. 267-270 (0,24 п. л.).

10. **Иванов, Н. Н.** Направления повышения эффективности реализации ИСП в историческом центре Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2014. – С. 122-125 (0,19 п. л.).

11. **Иванов, Н. Н.** Пути совершенствования взаимодействия между участниками ИСП в историческом центре Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов, Е. А. Колесник // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2014. – С. 126-129 (0,18 п. л.).

12. **Иванов, Н. Н.** Использование инструментов и методик управления программами проектов при реновации исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н. Н. Иванов, А. Д. Егозаров // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2014. – С. 133-135 (0,17 п. л.).

13. **Иванов, Н. Н.** Анализ зарубежного опыта реконструкции жилищного фонда исторических центров мегаполисов [Текст] / Н. Н. Иванов // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2013. – С. 147-150 (0,18 п. л.).

14. **Иванов, Н. Н.** Социально-экономические аспекты сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н.Н. Иванов, Е.А. Колесник // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2013. – С. 176-179 (0,18 п. л.).

15. **Иванов, Н. Н.** Анализ состояния основных фондов ЖКХ исторического центра Санкт-Петербурга [Текст] / Н.Н. Иванов, Д.И. Малюшенкова // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2013. – С. 179-182 (0,17 п. л.).

16. **Иванов, Н. Н.** Социальные и экономические проблемы реконструкции объектов культурного наследия [Текст] / Н. Н. Иванов // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. – СПб., 2012. – С. 149-152 (0,19 п. л.).

17. **Иванов, Н. Н.** Особенности финансирования инвестиционных строительных проектов в жилищном строительстве [Текст] / Н. Н. Иванов // Актуальные проблемы современного строительства: сборник материалов 64-й Международной научно-технической конференции молодых ученых / СПбГАСУ. – СПб., 2011 (0,18 п. л.).