

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

На правах рукописи

КОРШУНОВА Елена Михайловна

**РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО
МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ ГОРОДОВ**

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

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени доктора экономических наук

Научный консультант:
доктор экономических наук,
профессор Ю. П. Панибратов

Санкт-Петербург
2014

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Глава 1. Реконструкция жилой застройки исторических центров городов - опыт и проблемы	17
1.1. Реконструкция в системе воспроизводства жилой застройки исторических центров городов	17
1.2. Ретроспективный анализ формирования жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга и проблемы ее реконструкции	43
1.3. Зарубежный опыт реконструкции исторической жилой застройки	57
1.4. Законодательное обеспечение развития территорий исторических центров городов	73
Глава 2. Жилая застройка исторических центров городов как система и объект управления	84
2.1. Сущность и особенности жилищного фонда исторических центров городов	84
2.2. Современное состояние жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга	93
2.3. Аксиологический потенциал жилой застройки исторических центров городов	112
Глава 3. Формирование организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов	136
3.1. Система управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов	136
3.2. Состав и структура организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.....	151
3.3. Совершенствование механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на основе государственно-частных партнерств.....	172

Глава 4. Стратегия управления реконструкцией жилой застройкой исторических центров городов	180
4.1. Обоснование структуры, модели и технологии формирования информационного обеспечения процесса управления реконструкцией жилой застройкой исторических центров городов	180
4.2. Стратегический подход к развитию территорий исторического центра ...	195
4.3. Концепция управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города	204
Глава 5. Современный подход к оценке эффективности реконструкции жилой застройки исторических центров городов	216
5.1. Исследование методов определения эффективности реконструкции городской жилой застройки и их особенности	216
5.2. Методологические основы и методика оценки эффективности проектов реконструкции жилой застройки исторического центра города	223
5.3. Экономическое обоснование целесообразности воссоздания доходных домов в историческом центре города	244
5.3.1. Ретроспективный анализ строительства доходных домов Санкт-Петербурга	246
5.3.2. Обоснование воспроизводства жилищного фонда исторического центра в форме доходных домов	255
Заключение	271
Список использованной литературы	275
Приложения.....	307

Введение

Актуальность темы исследования. В современной России обществом признается необходимость сохранения градостроительных ансамблей и архитектурных памятников, относящихся к объектам культурного наследия, но не определено отношение общества к жилой исторической застройке как ценному историческому наследию города. Историческая среда многих российских городов находится зачастую в кризисном состоянии, повсеместно видны ее утраты. Это является следствием не только объективных социально-экономических причин, но и субъективных факторов, к которым мы относим качество управления реконструкцией исторической застройки городов. В последние годы необоснованный и во многих случаях незаконный снос исторической застройки не только не сократился, но приобрел поистине массовый характер: так с 2004г. Петербург остался без 698 жилых зданий дореволюционной постройки - потеря составила 6,5% от их общего количества, с 1995 по 2011 гг. в Москве было снесено 3342 жилых здания исторического центра города - в столице к настоящему времени сохранилось лишь 30% зданий жилой исторической застройки. Наиболее остро эта проблема стоит в Архангельске, Вологде, Воронеже, Нижнем Новгороде, Казани, Уфе, Ульяновске. Около 70% жилой исторической застройки в российских городах, построенного до 1917г., нуждается в спасении от разрушения. Поскольку жилищный фонд в исторической застройке сосредоточен в основном (до 80%) в пределах городских центров, нам представляется необходимым эту категорию определить как *жилая застройка исторических центров городов*.

Проблема реконструкции жилой застройки исторических центров городов затрагивает два основных аспекта: во-первых, культурно-историческая значимость и ценность жилых зданий, которые формируют подлинный исторический облик города, взаимодействуя с памятниками, и являются их достойным обрамлением, создавая неповторимые исторические ансамбли. Во-вторых, это жилая среда для постоянных жителей центральных районов города,

а также для остальных горожан и многочисленных туристов. Поэтому необходимо сохранение и улучшение качества жилой застройки исторического центра посредством его реконструкции.

В настоящее время необходимо, чтобы государственная политика на всех уровнях власти исходила из признания приоритета сохранения историко-культурного потенциала жилой застройки исторической застройки как главного социально-экономического ресурса развития народов России. В условиях, когда отсутствуют необходимые финансовые ресурсы городского и федерального бюджетов и достаточные площади для переселения граждан из ветхого и аварийного фонда, из коммунальных квартир, следует дополнить государственный механизм управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов рыночными инструментами. *Наличие вышеперечисленных проблем обусловило необходимость развития организационно-экономического механизма комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра города, основанной на исследовании теории воспроизводства, выявлении основных тенденций, особенностей и закономерностей его реконструкции, изучении современного состояния, проблем управления, анализе зарубежного опыта.*

Степень научной разработанности проблемы.

Теоретические и практические вопросы управления, в частности, управления в строительстве, в жилищной экономике и в городском хозяйстве, представлены в трудах таких ученых, как А.Н.Асаул, В.В. Бузырев, В.М. Васильев, Н.В. Васильева, П.Г. Грабовый, И.Г. Лукманова, С.А. Ершова, В. А. Заренков, Иванова Ю.В., Л.М. Каплан, Б.А. Колтынюк, Ю.В. Ланионова, А. Н. Ларионов, Ю.П. Панибратов, Л.Г. Селютина, Н.М. Чикишева, В.З. Черняк, Яковлев В.А., Чистов Л.М., М.В. Шейнберг, И.И. Мазур, А.М. Немчин, Н.А. Ольдерогге, В.Д. Шапиро и др. Большинство авторов экономические системы рассматриваются с позиции управления. Так как теория управления экономическими системами развивается относительно недолгий период, то основное внимание сосредоточено на проблемах наблюдения за такими

системами и определения законов функционирования экономических систем. Однако до сих пор проблема эффективного управления реконструкцией жилой застройки городов не решена.

Воспроизводственные процессы в жилищной сфере и проблемы повышения эффективности жилищного строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда рассмотрены и исследованы Е.В. Песоцкой, Е.М. Блехом, И.В. Дроздовой, К.В. Кияненко, В.С. Чекалиным, В.Н. Семеновым, Е.Б. Смирновым, О.А. Смирновой, Т.Ю. Овсянниковой, Барановской Н.И., А.А. Горбуновым и др.

Различные вопросы реконструкции, а именно градостроительные проблемы и общие методические вопросы реконструкции исторических городов, исследовались в трудах таких ученых, как Кругляков Ю. Г., Каменская М. М., Колотилкин Б. М., Лысова А. И., Махровская А. В., Шарлыгина К. А., Шендерович А. Р., Лаврова Л. П., Николащенко Б. В., Чистякова Т. Н., Прокопишин А.П., Соколов В.К, Шепелев Н.П., Мешечек В.В., Ройтман А.Г. и другие.

Отдельные аспекты влияния исторической недвижимости на развитие городской среды рассмотрены в трудах М.С. Щтиглиц, С.В. Семенцова, Т.А., К. В. Малининой, Н.А. Малининой, Т.А. Славиной, Т.В. Вавилонской и др.

Проблемы стратегического управления и оценки недвижимости рассмотрены в трудах таких ученых российских и зарубежных ученых как И. Ансофф, М. Портер, Н. Ордуэй, А. Соммер, Д. Фридман, Л.И. Абалкин, А.Н. Асаул, П.Г Грабовый, В.С. Рохчин, Р.А. Фалгинский и др.

Однако в настоящее время в экономической науке недостаточно исследований, посвященных развитию организационно-экономического механизма эффективной реконструкции жилищного фонда исторических центров городов в современных условиях рыночной конкурентной среды.

Цель и задачи исследования.

Цель диссертационного исследования состоит в развитии организационно-экономического механизма реконструкции жилой застройки исторических

центров городов на основе разработки организационных структур, методов и инструментов воздействия органов государственного (территориального) управления на социально-экономические отношения, позволяющие повысить качество жизни при сохранении исторической застройки.

Для реализации указанной цели в диссертации были поставлены и решены следующие основные исследовательские задачи, носящие комплексный характер:

- определение сущности, роли и значения реконструкции в системе воспроизводства жилищного фонда в жилой исторической застройке города;
- выявление и анализ проблем его реконструкции на основе ретроспективного анализа формирования жилой застройки исторического центра и экономико-правовое обеспечение его развития;
- изучение зарубежного опыта реконструкции жилой застройки исторических центров городов и возможность его использования в современных условиях;
- определение сущности жилищного фонда в жилой застройке исторического центра города; классификация жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра города на основании анализа его современного состояния, выявленных свойствах, признаках, типах и видах;
- разработка методического инструментария по оценке аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра города;
- разработка концепции механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города как основного элемента устойчивого развития города;
- определение структуры и механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга;
- обоснование необходимости выборочного воспроизводства жилой застройки исторического центра в форме доходных домов;

- усовершенствование механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра на основе государственно-частного партнерства;

- разработка стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города и определение содержания информационного обеспечения этого процесса;

- исследование существующих методов и подходов к оценке эффективности инвестиционно-строительных проектов реконструкции и развитие оценки эффективности реконструкции жилой застройки исторических центров городов.

Объектом исследования выступает система реконструкции жилой застройки исторических центров городов, и комплекс взаимоотношений ее участников.

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

Теоретической и методологической базой диссертационного исследования являются положения классической экономической теории, общей теории управления, дисциплин «управление проектами» и «оценка эффективности инвестиций», а также фундаментальные и прикладные разработки зарубежных и отечественных ученых в области проектного менеджмента, управления инвестициями, управления строительным производством, оценки эффективности проектов, теории управления объектами недвижимости, оценки их стоимости; финансовый менеджмент. Информационную основу составили нормативно-правовая и законодательная база по сохранению и использованию объектов культурного наследия; результаты социологических исследований; документы законодательных и исполнительных органов власти РФ и Санкт-Петербурга; статистические справочники и отчеты, методы системного, логического и сравнительного анализа, прикладные аспекты теории игр, а также метод экспертных оценок.

В диссертационном исследовании использовались аналитические материалы, разработки и методические рекомендации министерств и ведомств России, научные разработки ЛИСИ-СПбГАСУ, справочные и статистические материалы государственных организаций (Федеральной службы государственной статистики, Петростата), материалы научно-практических конференций, а также информация и проекты реконструкции жилых кварталов центральных районов Санкт-Петербурга, собранные автором в органах исполнительной власти и ряде строительных организаций г. Санкт-Петербурга, Интернет-источники.

Область исследования соответствует подпунктам Паспорта специальностей ВАК *по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (строительство)*: 1.3.72. Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство).

В числе наиболее важных научных результатов, определяющих **новизну и значимость проведенного исследования**, можно выделить следующие:

1. Раскрыта экономическая сущность и уточнено содержание категории «управление реконструкция жилой застройки исторического центра города», под которым понимается совокупность организационно-экономических отношений и взаимосвязей по реализации технических, градостроительных, технологических и организационных мероприятий, позволяющих сохранить аксиологический потенциал жилой застройки, и провести коренное обновление планировочной структуры жилых кварталов исторического центра города, а также технический и технологический процесс, направленный на расширенное воспроизводство жилищного фонда исторического центра города. В отличие от существующих определений понятия «реконструкция» данное толкование в качестве приоритета выделяет необходимость сохранения ценности исторической застройки.

2. Выявлены и систематизированы проблемы, возникающие при реконструкции жилой застройки исторического центра города в современных социально-экономических условиях: проблемы, унаследованные от предшествующего этапа формирования исторического центра города (социальные, градостроительные, технико-технологические), и проблемы развития исторического центра города на современном этапе: на *федеральном уровне* (отсутствие стратегии развития исторических центров городов, недостаточные объемы финансирования программ сохранения культурного наследия и ценного исторического жилищного фонда; отсутствие эффективной системы долгосрочного жилищного кредитования и других форм государственной поддержки; недостаточные объемы бюджетного финансирования ремонтно-реконструктивной деятельности; противоречия в нормативно-правовой базе, регулирующей вопросы реконструкции жилищного фонда) и на *региональном уровне* (информационные, экономические, правовые, технические, экологические и проблемы управления). Это позволяет обосновать основные направления реконструктивных преобразований исторического центра: формирование качественной среды проживания, рост объемов аксиологических форм воспроизводства, сохранение и развитие исторической застройки.

3. Разработаны классификации жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра города, учитывающая совокупность свойств, признаков, функций, особенностей, типов и видов жилищного фонда, по предложенным автором классификационным признакам: форме собственности, цели использования, правовому режиму использования, типу жилищных отношений, типу имущественных прав, капитальности, степени износа, способу заселения, уровню благоустройства, потребительским характеристикам, статусу охраны, способу заселения, квартирографии, размещению жилых домов на территории квартала, планировочной структуре квартиры, аксиологическим характеристикам. На основании осуществленной классификации определяется совокупный аксиологический потенциал жилой застройки исторического центра

города с целью выделения объектов и элементов, требующих сохранения и охраны.

4. Впервые определены функции жилой застройки (гносеологическая, социальная, коммуникативная, воспитательная, утилитарная), обусловленные аксиологической ценностью жилой застройки исторических центров городов. Выявлены составные части аксиологической ценности жилой застройки исторического центра 2-х уровней: для отдельного здания и для ансамбля (документальная, рациональная, историческая, художественная, культурная, архитектурная, эстетическая, эмоциональная и ценность как символа).

5. Разработан новый метод оценки совокупного аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра города: на основе метода экспертных оценок по сформированному автором перечню критериев (строительно-технических: сохранность конструктивных и объемно-планировочных решений; градостроительных: роль в ансамбле, согласованность с архитектурно-пространственным окружением, наличие и доступность визуального восприятия; атрибуция: авторство, время создания, редкость, подлинность; функциональных: сохранность функции, общественная значимость; аксиологических: форма и геометрия застройки, оформительские и планировочные характеристики, пластичность здания) выявляются и оцениваются аксиологическая и функциональная ценность жилой застройки и риск его утраты. Применение данного метода позволяет разрешить противоречие при преобразовании и сохранении жилой застройки исторического центра города и достичь оптимального сочетания различных форм его воспроизводства.

6. Разработан организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города как совокупность трех подсистем: организационно-управляющий во главе с Департаментом развития исторического центра, нормативно-информационной на основе Единой автоматизированной информационной базы системы управления, финансово-экономической путем создания Фонда развития исторического центра и включающий основные структурные элементы:

основные цели (воспроизводство жилищного фонда и сохранение его аксиологического потенциала), принципы: общие (системность, целенаправленность, эффективность, адаптивность и др.) и специфические (целостность, функциональная целесообразность, безопасное содержание и др.), функции, методы и инструменты управления и ресурсы управления. Данный механизм позволяет разработать и реализовать стратегические градостроительные программы развития жилых территорий исторического центра; определить баланс между сохранением и преобразованием исторических жилых территорий, консолидировать усилия субъектов процесса преобразования.

7. Разработана многокритериальная оптимизационная модель комплексного воспроизводства жилой застройки исторического центра города. В качестве критериев приняты: максимизация жилой площади, минимизация потерь жилой площади, максимизация сохранения аксиологических элементов, минимизация рисков утраты аксиологических элементов. Модель реализует концептуальный подход к выбору оптимального и эффективного развития исторического центра города.

8. Определены критерии отбора инвестиционных проектов комплексной реконструкции жилых кварталов исторического центра города (приоритетность целевых социальных ориентиров и сохранения исторической застройки, финансовая устойчивость проекта, его эффективность и окупаемость, репутация частного инвестора) с учетом характеристик реконструкции (характеристика объекта, использования жилищного фонда, процесса реконструкции), выявлены особенности проектов реконструкции (социальная значимость, зависимость от экономического потенциала города и государства, их финансовое участие в проекте, особенность определения расчетного периода, применение динамических методов оценки эффективности). Их влияние на методы оценки выражается в приоритетности социально-экономической эффективности и оценки с позиции минимизации издержек.

9. Разработаны основные направления стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города Санкт-

Петербурга: основные значимые цели, основные задачи, сроки, основные мероприятия и ожидаемые конечные результаты. Обоснована структура, модель и технология формирования информационного обеспечения процесса управления. Определены этапы разработки и реализации стратегии: информационный, базирующийся на математической модели перспективного развития жилой застройки; аналитический; стратегического выбора; реализации стратегии.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что главные практические и теоретические выводы и предложения направлены на решение важнейшей народнохозяйственной задачи - воспроизводства жилищного фонда исторической застройки городов при сохранении развития исторической застройки городов. Результаты выполненных исследований, предложенные методологические решения и рекомендации могут быть использованы для совершенствования системы управления комплексной реконструкцией жилой застройки в исторических городах России.

Результаты диссертационного исследования использованы:

- Санкт-Петербургским отделением Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры - при анализе тенденций изменения состояния жилой застройки исторического центра города и его реконструктивных преобразований;

- ОАО «Санкт-Петербургский институт «Ленпроектреставрация» - результаты системного анализа жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра города, выявление места, роли и сущности и особенностей жилой застройки, формирующий аксиологический потенциал исторической застройки;

- в учебном процессе и в Институте повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета по курсам «Реставрация и реконструкция архитектурного наследия», «Экономика строительства», «Экономическая оценка инвестиций».

Апробация работы. Основные положения и результаты исследования были доложены и одобрены: на 45, 47, 64, 65, 66, 67, 68, 70-ой Научных конференциях профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов СПбГАСУ (г. Санкт-Петербург, 1987г., 1989г., 2007-2011гг., 2014гг), на 61, 63, 64-ой Международных научно-технических конференциях молодых ученых (г. Санкт-Петербург, 2009-2011гг.), Международном коллоквиуме «Zur Fragen der Eigenerwirtschaftung der Grundmittel in Bauwesen» (Лейпциг, 1990г.), на Международной конференции INFRAECO 2014: IV Międzynarodowa Konferencja Naukowo-Techniczna (Rzeszow, 2014), на Международной научно-практической конференции «Инновации экономики и управления в строительстве» (г. Санкт-Петербург, 2012г.), Российской научно-практической конференции «По пути к возрождению: теория и практика современного управления» (г. Санкт-Петербург, 2012г.), Международном конгрессе «Наука и инновации в современном строительстве-2012» (г. Санкт-Петербург, 2012г.), Российской научно-практической конференции «По пути к возрождению: экономика, общество, бизнес» (г. Санкт-Петербург, 2010г.), Российской научно-практической конференции «По пути к возрождению: теория и практика управления в условиях перехода России на инновационный путь развития» (г. Санкт-Петербург, 2010г.).

Результаты диссертационного исследования использовались в научно-исследовательской работе по темам: «Разработка сборника укрупненных показателей затрат по реконструкции сложившихся кварталов районов Ленинграда и его пригородов» (1988г.), «Исследование теории и методов управления проектами в инвестиционно-строительной, градостроительной и в сфере недвижимости» (2013г.).

Материалы научной работы нашли применение при разработке и чтении экономических курсов для студентов Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета.

Публикации. Основные положения и выводы диссертационной работы опубликованы в 51 научных работах, общим объемом 39,6 п.л., в том числе в двух монографиях и в девятнадцати работах – в журналах, рекомендуемых ВАК.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения и библиографии.

Первая глава диссертации «Реконструкция жилой застройки исторических центров городов - опыт и проблемы» посвящена определению сущности управления реконструкции жилой исторической застройки, исследованию отечественного и зарубежного опыта реконструкции исторических городов. На основе ретроспективного анализа формирования исторической застройки Санкт-Петербурга выявлены проблемы и определены перспективы развития исторического центра города.

Во второй главе диссертации «Жилищный фонд исторических центров городов как система и объект управления» дано теоретическое обоснование сущности жилищного фонда исторических центров городов в соответствии с его тройственной природой, предложена классификация жилищного фонда и жилых кварталов на основе выявленных особенностей, функций и свойств; проведен анализ современного состояния жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга и разработана методика оценки аксиологического потенциала жилой исторической застройки.

Третья глава «Формирование организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов» раскрывает содержание организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов и содержит методологические основы его формирования. Предложено совершенствование механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на основе государственно-частных партнерств.

В четвертой главе «Стратегия управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов» обоснован стратегический подход к развитию территорий исторического центра. Предложена структура, модель и

технология формирования информационного обеспечения процесса управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

В пятой главе «Современный подход к оценке эффективности реконструкции жилой застройки исторических центров городов» осуществлено исследование методов и подходов к оценке эффективности, разработана методология оценки эффективности инвестиционных проектов реконструкции с учетом особенностей этих проектов. Дано экономическое обоснование целесообразности воссоздания доходных домов в историческом центре города на основании ретроспективного анализа строительства доходных домов Санкт-Петербурга.

В заключении изложены основные выводы и рекомендации, полученные в результате проведенного исследования.

Глава 1. Реконструкция жилой застройки исторических центров городов - опыт и проблемы

1.1. Реконструкция в системе воспроизводства жилой застройки исторических центров городов

Настоящее научное исследование посвящено исследованию проблемы реконструкции исторической жилой застройки города во взаимосвязи и взаимодействии со всеми смежными комплексами экономики города и страны в целом и отличается от существующих работ народнохозяйственным подходом к эффективности исторической застройки города. В работе выявлены проблемы сложившихся экономических отношений в жилищной сфере и в сфере воспроизводства жилищного фонда в том числе, их правовое регулирование. Осуществлены анализ и систематизация субъектов этих отношений. Предложенные в диссертации новые методологические подходы, методы, механизмы и стратегия управления реконструкцией жилой исторической застройки городов вносят вклад в методологию управления жилищным фондом страны.

В сложившейся социально-экономической ситуации, после мирового кризиса 2008 года, проблемы формирования качественной жилой среды значительно обострились. В ряде работ нами обосновано, что ключевыми проблемами в жилищной сфере и при воспроизводстве жилищного фонда являются: критично высокая степень физического и функционального износов жилищного фонда и ее катастрофическое нарастание; снижение объемов инвестиций в жилищное строительство, и, как следствие, недостаточность средств на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда [108, 109, 239]. Это фактически приводит к нарушению системы воспроизводства жилищного фонда. Возрастает противоречие между растущими потребностями человека в качественном жилье и ухудшающимися возможностями их удовлетворения. Современные рыночные отношения в жилищной сфере превратили жилье в труднодоступное для значительной части населения благо. Особенно остро эти проблемы проявляются в жилищном фонде исторической

застройки, поскольку исторические жилые здания требуют дополнительных мер и средств для их охраны и воспроизводства. Наличие вышеперечисленных проблем обусловило необходимость разработки методологии эффективного управления реконструкцией жилой исторической застройки города, основанной на исследовании теории воспроизводства, выявлении основных тенденций, особенностей и закономерностей воспроизводства жилой исторической застройки, изучении современного состояния, проблем управления, анализе зарубежного опыта. Решению означенной научной проблемы посвящено настоящее диссертационное исследование.

Выбор теоретической основы для разработки *стратегии управления реконструкцией жилой исторической застройки* определяется теми условиями и ситуацией, которые складываются в конкретной среде функционирования исследуемой категории. При этом важнейшими условиями процесса реконструкции являются установление системы управления и организационных форм этого процесса. Базовые экономические теории в сочетании с базовыми подходами и теориями управления служат обязательными элементами теоретического обоснования рассматриваемого вопроса.

Настоящее исследование основывается на теории научного управления, системном подходе, ситуационном анализе. В работе проанализированы и исследованы теории, гипотезы и концепции, изложенные в трудах отечественных и зарубежных ученых, посвященных современной жилищной экономике. В исследовании на основе диалектического подхода представлена эволюция исторического жилой застройки и эволюция экономических представлений о воспроизводстве жилищного фонда. Опираясь на этот подход, определена экономическая сущность жилищного фонда исторической застройки, уточнено его экономическое содержание, его роль и место в современном городе и в современных рыночных условиях хозяйствования. Основное содержание выполненного диссертационного исследования составляет *управленческий аспект*.

В современной экономической науке сложилось несколько научных направлений, исследующих жилищный фонд и жилищные отношения.

Теоретические и практические вопросы управления, в частности, управления в строительстве, в жилищной экономике и в городском хозяйстве, представлены в трудах таких ученых, как А.Н.Асаул [45], В.В. Бузырев [57,59, 61], В.М. Васильев [68], Н.В. Васильева [69], , П.Г. Грабовый [79, 80], С.А. Ершова [89,90,92], В. А. Заренков [98, 99], Иванова Ю.В. [240], А. Н. Ларионов [130, 131], Ларионова [131,132], Лукманова И.Г. [79], Ю.П. Панибратов [164,165, 166], Л.Г.Селютина [186, 187] Н.М. Чикишева [213], В.З. Черняк [212], Яковлев В.А.[227] и др. Большинство авторов экономические системы рассматриваются с позиции управления. Так как теория управления экономическими системами развивается относительно недолгий период, то основное внимание сосредоточено на проблемах наблюдения за такими системами и определения законов функционирования экономических систем. Однако до сих пор проблема эффективного управления реконструкцией жилой исторической застройки городов не решена.

В результате развития производственных отношений различных экономических систем происходит трансформация экономических отношений (к которым относятся и жилищные отношения), что приводит к смене экономического уклада в современном обществе. В процессе эволюции трансформируются представления о жилищных потребностях и качестве жилой среды, представления о системе личных и общественных ценностей. Состояние жилой среды и жилищные условия отражаются на развитии экономики и культуры не только конкретного города, но и всей страны в целом. Именно поэтому *стратегической целью данной работы является развитие методологии управления реконструкцией жилой исторической застройки городов в современных рыночных отношениях.* В настоящем исследовании автор развивает научную школу Ю.П. Панибратова и В.М. Васильева «Методологические проблемы эффективности инвестиционно-строительной деятельности в

непроизводственной сфере». Мобильность экономической науки и адаптация научных решений при изменении ситуации, построение межкорпоративных отношений, реализация функций управления в нестабильной среде, внедрение инноваций, развитие региональных инвестиционно-строительных комплексов - главные направления этой школы.

Воспроизводственные процессы в жилищной сфере и проблемы повышения эффективности жилищного строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда рассмотрены и исследованы А.Н. Асаулом [44], В.В. Бузыревым [58], Барановской Н.И. [48], Бачуриной С.С. [54], Е.М. Блехом [62], Бубесом А.Я. [66], Грабовым П.Г. [81], И.В. Дроздовой [86,87], К.В. Кияненко [103], В.С.Чекалиным [211], Е.Б.Смирновым [194, 195], О.А. Смирновой [229], Лысовой АИ. [137], Т.Ю. Овсянниковой [158, 159], Ю.П. Панибратовым [163,144], Прокопишиным А.П. [171], Ситдиковым С.А. [192] и др.

Однако в понятие такой экономической категории как «воспроизводство» разными авторами вкладывается различный смысл и содержание.

Методологической основой теории воспроизводства является теория общественного воспроизводства К. Маркса. В его фундаментальном труде «Капитал» отмечается, что «какова бы ни была общественная форма процесса производства, он во всяком случае должен быть непрерывным, т.е. должен периодически все снова и снова проходить одни и те же стадии. Так как общество не может перестать потреблять, так и не может оно престать производить. Поэтому всякий общественный процесс производства, рассматриваемый в постоянной связи и в непрерывном потоке своего возобновления, является в то же время процессом воспроизводства» [143, С.579]. На наш взгляд, нельзя также не согласиться с мнением Ломовцевой О.А., что «содержание общественного воспроизводства должно рассматриваться не только с точки зрения воспроизводства продукта, но и человека, и условий его жизнедеятельности» [136, С.3]. Поэтому утверждение Овсянниковой Т. Ю. о том, что

«воспроизводство жилья и жилой среды является условием воспроизводства не только рабочей силы, но и самого человека в единстве его биологического и социального начал» нам представляется весьма справедливым [158, С.169]. Выделяя экономическую сущность воспроизводства при формировании экономических отношений рыночного типа в сфере воспроизводства жилой застройки, мы полагаем, что удовлетворение потребности в жилище должно рассматриваться с позиции теории общественных благ.

Воспроизводство жилой застройки является составной частью общественного воспроизводства. Сфера воспроизводства жилой застройки развивается по общим законам общественного воспроизводства, однако имеет свои особенности. Мы согласны с мнением Бузырева В.В., Николихиной С.А., Овсянниковой Т.Ю., выделившей следующие *особенности* воспроизводственного процесса в жилищной сфере:

- местный характер и ярко выраженная региональная специфика воспроизводства жилья, так как региональный жилищный комплекс рассматривается как подсистема региональной социо-эколого-экономической системы. Региональные особенности воспроизводства жилья также отмечают многие исследователи [Е.Б. Смирнов, С. А Ситдинов, Л.Ю. Руди, И.В. Дроздова];
- процессы производства и распределения жилищ могут осуществляться практически параллельно, а не последовательно, поскольку реализация жилья может происходить на всех стадиях инвестиционного цикла;
- в процессе воспроизводства осуществляется как воспроизводство жилой недвижимости, так и жилищных услуг. Процессы производства, распределения, потребления жилищных услуг происходят одновременно, т.е. в воспроизводственном цикле жилищных услуг эти стадии совпадают;
- жилище является благом, которое потребляется в течение длительного периода времени, поэтому стадию потребления следует рассматривать как стадию использования жилья;

- в силу длительности жизненного цикла жилища, зачастую превышающего продолжительность жизни одного поколения потребителей этого блага, возможно неполное повторение воспроизводственного цикла на стадиях распределения, обмена и потребления;

- необходимость поддержания потребительских характеристик жилья на протяжении всего периода его использования приводит к необходимости частичного повторения стадии производства жилья. При этом весь производственный цикл может не повторяться, так как повторного распределения и обмена жилья не происходит [59,158].

Вместе с тем, представляется спорным утверждение о том, что распределительные процессы осуществляются только в рамках первичного рынка жилья. Так жилье при расселении коммунальных квартир, которое не относится к первичному рынку жилья, может быть также распределено.

Указанные особенности воспроизводственного процесса в жилищной сфере нами могут быть дополнены. В диссертации особое внимание уделяется городскому жилищному фонду, поэтому возникает необходимость акцентирования внимания на муниципальном уровне. Следует отметить, что города федерального значения, а также города, относимые к крупным, имеют статус субъекта Российской Федерации (региона), однако по своей сущности и основным характеристикам они должны быть отнесены к муниципальному уровню.

Воспроизводственные процессы во многом определяются приоритетной ролью местных властей, поскольку именно они регулируют развитие жилищной сферы и определяют пропорции и объемы различных форм воспроизводства.

Применительно к воспроизводству жилищного фонда, определение понятия «процесса воспроизводства» по-разному трактуется в исследованиях современных ученых.

Так, например, в [211] воспроизводство определяется как непрерывно возобновляемый процесс производства, распределения, обмена и потребления всех элементов производственной деятельности, включая средства производства и предметы потребления, рабочую силу, финансовые и материально-технические ресурсы, объекты инфраструктуры. Это общее определение процесса воспроизводства соответствует классической теории, но не отражает специфики жилищной сферы. Другие авторы полагают, что процесс воспроизводства жилья - это создание и воссоздание материально-пространственных элементов жилищной системы и инфраструктуры [103]. Некоторыми авторами [230, 260] процесс воспроизводства рассматривается как система ремонтно-реконструктивных мероприятий, что, на наш взгляд, является ошибочным.

В [228, С.35] процесс воспроизводства жилищного фонда определяется как «непрерывный процесс возобновления жилищного фонда и предотвращения его от преждевременного износа, включающий в себя проектирование, строительство, эксплуатацию объектов жилищного фонда (сопровождающуюся техническим обслуживанием и текущими ремонтами), капитальный ремонт, реконструкцию или модернизации до полного износа и сноса зданий». В этом определении в качестве этапов отдельных этапов воспроизводства выделены процессы капитального и текущего ремонта, реконструкции и модернизации. Такое выделение мы считаем целесообразным. Однако в определении отсутствуют такие стадии производственного процесса, как распределение и обмен.

В работе [158, С.172], воспроизводство жилищного фонда рассматривается как «непрерывный, постоянно возобновляемый процесс производства жилья, его распределения, обмена, использования и реновации». То есть в производственном цикле дополнительно выделяется стадия реновации. Это означает разделение стадии производства на две части: строительство новых объектов и частичное повторение производственных процессов в течение

жизненного цикла жилых зданий для поддержания потребительских характеристик объектов. При этом происходит либо полное повторение воспроизводственного цикла (производство, распределение, обмен, потребление, реновация (реконструкция с полным отселением жильцов), распределение, обмен, потребление), так и частичное повторение воспроизводственного цикла (производство, распределение, обмен, потребление, реновация (модернизация или реконструкция без отселения жильцов), потребление и т.д. [158, С. 174].

Выделение реновации в отдельную стадию для единичного объекта, по нашему мнению, нецелесообразно. Понятие реновации жилого здания включает, согласно [53], расширение, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт и реставрацию здания. Под реновацией жилого здания понимается процесс обновления здания путем замены физически и морально изношенных конструктивных и инженерно-технических элементов здания и поддержания его потребительских свойств. Данное определение, на наш взгляд, вполне отражает понятие реконструкции. Если речь идет об обновлении жилой среды, использование термина *реновация* вполне оправдано. Некоторые отечественные ученые отождествляют понятия реконструкции и реновации [103]. Во многих зарубежных источниках реновацию отождествляют с городским обновлением.

Поскольку объектом нашего исследования является жилая застройка исторического центра города, мы считаем необходимым определить указанную категорию, выявить взаимосвязь следующих категорий: жилищный фонд, жилая историческая застройка и жилая застройка исторического центра города. Характеристика, анализ и особенности жилищного фонда городов и Санкт-Петербурга в частности нами будут подробно рассмотрены во второй главе. Здесь же мы сделаем упор на категории «исторический город», и в связи с этим, на понятии жилой застройки исторического центра города.

Согласно федеральной целевой программе «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов России» [35] все исторические города

России (их общее количество составляло 427, из них малых и средних города - 332, крупных - 93, столичных - 2) по ценности архитектурно-градостроительного наследия разделены на 4 категории:

1. Исторические города международного (мирового) значения, наследие которых имеет признанный международным сообществом уникальный характер и нуждается в принятии особых мер и процедур по сохранению (всего – 10, из них малых и средних – 3, крупных – 5, столичных – 2);
2. Исторические города общегосударственного (общенационального) значения, наследие которых имеет выдающийся характер и для его сохранения требуется разработка комплексных программ и специальных проектов по реконструкции и возрождению исторической среды (всего – 46, из них малых и средних – 34, крупных – 12);
3. Исторические города регионального значения, наследие которых обосновывает их выделение из общего списка и нуждается в сохранении и использовании его как градостроительного наследия (всего – 96, из них малых и средних – 67, крупных – 29);
4. Прочие исторические города (всего – 275, из них малых и средних – 228, крупных – 47).

Таким образом, в 2002 году статус "исторический" имели 427 городов. Законодательные ограничения, направленные на защиту архитектурных и культурных памятников этих городов, носили декларативный характер. Со временем список исторических городов пополнялся, и к 2010 году количество исторических городов достигло 478. Новый список исторических поселений появился в июле 2010 года на основе совместного приказа Министерства культуры и Министерства регионального развития. В этот список вошли только Санкт-Петербург и еще 40 городов: перечень исторических городов России был сокращен более чем в 10 раз - с 478 до 41. В частности, в перечень не вошли такие города, как Москва, Псков, Нижний Новгород и др. Российская столица и остальные, важные с точки зрения исторического и культурного значения,

города остались за пределами списка. **До сих пор нет четких критериев отнесения городов к категории «историческое поселение».**

В зависимости от процентного соотношения исторической застройки и общей территории поселения исторические города подразделяются на четыре основные группы, для которых предусматриваются различные направления преобразования (табл.1.1.).

Отметим, что для всех исторических городов в разрабатываемой «Градостроительной доктрине XXI века» предусмотрено их развитие и сбережение ценного архитектурно-градостроительного наследия, а в качестве базового положения принимается возрождение исторического индивидуального архитектурного облика городов и оздоровление окружающей среды посредством реконструкции существующих объектов городской застройки жилого, социального и производственного назначения, объектов городской инфраструктуры и придания им качеств, соответствующих современным социально-экономическим, экологическим, функциональным и эстетическим запросам человека и общества [53, 67, 125].

Таблица 1.1.

Характеристика и направления преобразований исторических городов

Группа	Количество городов	Характеристика территории	Направления преобразования
1 группа	около 30 % от всех исторических городов, в основном это малые города.	исторические территории занимают основную часть застроенных городских земель (50 % и более). Практически все городские функции осуществляются в системе исторической застройки или в непосредственном контакте с ней	Комплексное сохранение исторического облика и исторической застройки
2 группа	около 60 % малых, 50 % средних и 10 % крупных исторических городов.	исторические территории занимают около 30-50% застроенных городских земель, где сосредоточена значительная часть жилищного фонда и практически все учреждения общегородского административно-делового, общественно-культурного и торгового центра.	Совершенствование и восстановление общего архитектурного облика и возрождение исторического центра

3 группа	средние и крупные города, ряд малых городов.	исторические территории занимают около 15-30% застроенных городских земель. Центры таких городов долгое время оставались в исторических границах, а основное развитие города получили на новых территориях во второй половине 20 века.	Сохранение исторического центра, его полное или фрагментарное возрождение
4 группа	крупные и крупнейшие города, в.т.ч. федерального значения – Москва и Санкт-Петербург, часть средних городов - около 20 % от общего числа	исторические территории занимают около 5-15 % застроенных городских земель. Исторические центры сохранили свою целостность в более или менее значительных фрагментах.	Сохранение и реставрация исторического центра, ансамблей и памятников

Источник: составлено автором на основе [35]

Центральность как явление характерна для всех городов и других типов поселений. Она не зависит от функциональной ориентации социально-экономического комплекса города, численности его населения и длительности исторического периода его развития. Однако в городах, обладающих значительным культурным, архитектурным, историческим и художественным потенциалом, формирование городских центров имеет *особенности* [53]. Центральные районы характеризуются сочетанием систем ансамблей, отдельных городских доминант, архитектурными акцентами в жилой застройке. Функциональная и пространственная структура застройки центра включает исторически ценные архитектурные сооружения, придающие индивидуальность облику города. Вследствие этого происходит локализация центров вокруг исторически значимой сложившейся застройки. Центральные районы выполняют социальные функции создания разнообразной и гармоничной среды.

Говоря о центральных районах исторических городов, необходимо подчеркнуть, что речь при этом идет о жилой среде для значительной части горожан. Вне зависимости от условий формирования городских центров, они не бывают однородными. Современные тенденции развития городских центров предполагают использование принципа *многофункциональности* застройки

(полифункциональности, по [81]), то есть сохранение жилищной функции в качестве основной, с совмещением других функций городского центра.

Таким образом, мы полагаем, что **исторический жилищный фонд – это жилищный фонд, расположенный в исторических городах и в исторической застройке**. Исторический жилищный фонд весьма различен в зависимости от времени возведения. Мы разделяем исторический жилищный фонд для целей нашего исследования на 2 основные группы:

1. Исторический жилищный фонд, расположенный в жилых зданиях, построенных до 1917г.
2. Исторический жилищный фонд, расположенный в жилых зданиях, построенных с 1917г. по 1956г.

В нашем исследовании мы рассматриваем исторический жилищный фонд Санкт-Петербурга постройки до 1917 года. Поскольку этот фонд сосредоточен в основном в пределах исторического городского центра (более 85% - раздел 2.2. работы), нам представляется необходимым эту категорию уточнить как *жилищный фонд исторического центра Санкт-Петербурга*.

Жилищный фонд исторического центра города расположен в жилых зданиях. Для целей нашего исследования в качестве объекта реконструкции нами принимается жилой квартал исторического центра. Эффективность реконструкции жилых кварталов была доказана в работах автора [109, 110, 241].

Именно жилые кварталы составляют жилую застройку исторического центра города. Отметим, что в нашей работе мы не рассматриваем жилые здания, отнесенные к объектам культурного наследия, так как это отдельная категория объектов, подлежащих охране. Таким образом, объектом нашего исследования выступает система реконструкции жилой застройки исторических центров городов (рис. 1.1.).



Рис. 1.1. Структура жилой застройки исторического центра города (разработано автором)

По нашему мнению, для описания процесса воспроизводства жилой застройки исторического центра города следует выделять следующие основные формы: **новое строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию и реставрацию**. Приведенные формы находятся в тесной взаимной связи и распространяются на каждый объект и весь жилищный фонд, протекая непрерывно в пределах города. Мы считаем целесообразным выделение реставрации в качестве отдельной формы воспроизводства, так как для зданий, относимых к объектам культурного наследия и вновь выявленным объектам культурного наследия, законодательно возможно применение только этой формы воспроизводства. Поскольку здания, относящиеся к объектам культурного наследия, могут являться жилищным фондом, это выделение нам

представляется весьма логичным. Среди указанных форм воспроизводства реконструкцию и реставрацию мы выделяем в отдельную группу и относим к **аксиологическим формам** воспроизводства.

Воспроизводство осуществляется экстенсивными и интенсивными способами. К экстенсивным способам воспроизводства мы относим новое строительство и расширение, а интенсивные способы включают реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт и реставрацию (рис.1.2).

Как известно, воспроизводство подразделяется на простое, расширенное и суженное. Определение оптимального сочетания потребности расширенного, простого и суженного воспроизводства позволяет обеспечить потребности с учетом экономических возможностей общества.

На рис. 1.3. представлена схема воспроизводства жилой застройки исторического центра города. Рассматривать систему воспроизводства жилой застройки исторического центра города следует как подсистему регионального жилищного комплекса. Так ее взаимосвязь с другими подсистемами региональной экономики выражается в следующем взаимодействии: стадия производства тесно связана с наличием инвестиционных ресурсов и рынком строительных услуг, стадия потребления связана с развитием жилищно-коммунального хозяйства города, рынком жилья, рынком жилищных и коммунальных услуг и т.д.

Однако следует отметить, что при воспроизводстве жилой застройки исторического центра города крайне редко отдельно применяются такие формы воспроизводства, как расширение и модернизация. Обычно они осуществляются одновременно с другими. Так модернизация проводится вместе с реконструкцией и капитальным ремонтом, а расширение – с реконструкцией.

На основании анализа различных подходов, нами предлагается уточненное понятие **воспроизводства жилой застройки исторического центра города как непрерывного, постоянно возобновляемого процесса производства,**



Рисунок 1.2. Формы воспроизводства жилой застройки исторического центра (разработано автором)

распределения, обмена, эксплуатации жилых объектов (при постоянном техническом обслуживании и своевременном текущем ремонте), посредством нового строительства, капитального ремонта, реконструкции или реставрации до полного износа и сноса зданий.

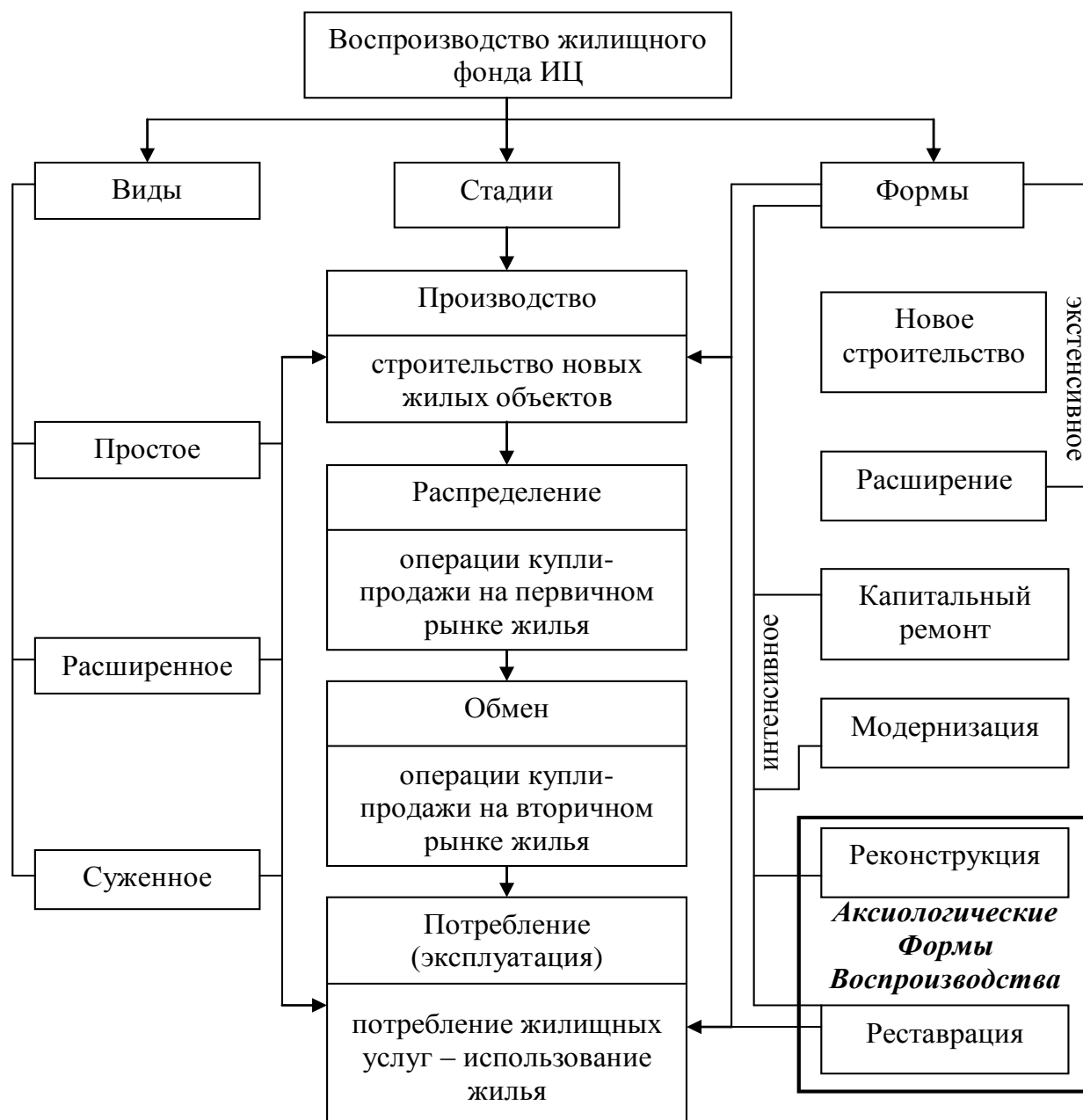


Рисунок 1.3. Воспроизводство жилой застройки исторического центра города (разработано автором)

Остановимся подробнее на анализе выделяемых нами формах воспроизводства жилой застройки исторического центра города. Основной

формой удовлетворения жилищных потребностей городского населения является жилище, расположенное в многоквартирных многоэтажных домах. Именно многоэтажное жилище квартирного типа, получившее распространение сначала в столичных городах - Санкт-Петербурге и в Москве - с начала 19 века развивается и в других городах России.

В настоящее время в городах России сосредоточено более 73 % населения. В столичных городах – Москве и Санкт-Петербурге – доля жителей еще выше и составляет соответственно в Москве – 82,8% от общего числа жителей, в Санкт-Петербурге – 88,7% [292]. По мере урбанизации вопрос об эффективном использовании многоквартирного жилищного фонда встает достаточно остро.

Новое жилищное строительство в настоящее время является основной формой воспроизводства. Данные, приведенные в табл. 1.2, наглядно иллюстрируют динамику ввода жилых домов в городах, построенных в России и в Санкт-Петербурге.

При переходе к рынку в России и формировании новых экономических отношений жилищное строительство переживало кризисные явления, характерные для всей экономики страны. Так произошло резкое снижение бюджетного финансирования строительства, сокращение и распад строительных организаций. С 2003 года отмечалась положительная динамика, но кризис 2008 года затормозил развитие жилищного строительства, а к 2012 году объемы ввода жилья превысили докризисные значения. Аналогичная ситуация складывалась в жилищном строительстве Санкт-Петербурга.

Таблица 1.2.

Ввод в действие жилых домов в городах и поселках городского типа

Годы	Всего построено, млн. м ² общей площади	Всего введено в действие жилых домов в Санкт-	Всего введено в действие жилых домов,	в т.ч. за счет собственных и заемных средств	На 1000 чел. населения, м ² общ. площади

		Санкт-Петербурге, тыс. м ² общ. площади	млн. м ² общей площади		
			в городах и поселках гор. типа	в городах и поселках гор. типа	в городах и поселках гор. типа
1995	41,0	1012	32,1	3,8	297
2000	30,3	1081	23,1	6,2	216
2005	43,6	2273	34,1	8,8	326
2006	50,6	2376	40,6	10,9	390
2007	61,2	2636,9	47,5	13,8	458
2008	64,1	3211,6	49,0	14,0	472
2009	59,9	2603,2	43,8	14,0	423
2010	58,4	2656,5	43,7	12,7	415
2011	62,3	2705,7	46,8	13,1	443
2012	65,7	2576,5	50,0	14,7	472
2013	70,5	2583,5	52,9	15,8	498

Источник: составлено автором на основе [295, 298].

Наряду с все возрастающими объемами нового строительства жилья, увеличиваются объемы существующего жилищного фонда, требующего сохранения и преобразования. В домах, построенных до 1970 года, проживает более 34,7% горожан, причем в Москве – 44%, в Санкт-Петербурге – 49,5% населения. Расширение и качественное совершенствование ремонтно-реконструктивной деятельности является важнейшим фактором, определяющим возможность решения одной из самых острых социально-экономических проблем – удовлетворения потребности населения в жилье.

По нашему мнению, в настоящее время необходимо уделить повышенное внимание *реконструкции* жилой застройки. При этом следует подчеркнуть, что реконструкция жилых домов, направленная на повышение комфортности проживания, проводится в небольших масштабах, как и в прошлые годы: так начиная с 2009 года ее объемы неуклонно уменьшаются: с 1,1 % от общей площади введенного жилья (без индивидуального) до 0,7% в 2013 году. В Санкт-Петербурге динамика доли реконструируемого жилья в общем объеме вводимого жилищного фонда весьма различна – можно сказать, что однозначного тренда не прослеживается. Так статистические данные

подтверждают малые объемы реконструкции жилищного фонда города. Очевидно, что такие низкие темпы реконструкции не могут удовлетворить все возрастающую потребность в его преобразовании (табл.1.3.).

Таблица 1.3.

Доля реконструкции в общем объеме жилья в РФ и в Санкт-Петербурге

Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Всего введено в РФ							
Общая площадь, млн. кв.м.	61,2	64,1	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5
Всего введено в Санкт-Петербурге							
Домов, ед	1 097	1 211	1 617	733	640	612	989
Квартир, ед	38 051	48 050	38 910	42 761	44737	41758	42528
Общая площадь, кв.м.	2636 905	3 211 600	2603182, 9	2656457, 6	270572 6,3	2576526, 8	2583513, 1
Введено за счет реконструкции							
Общая площадь, в %, в РФ	1,2	1,1	1,1	0,9	0,8	0,6	0,7
Домов, ед, в СПб	15	36	7	5	5	9	4
Квартир, ед, в СПб	524	550	731	211	104	426	77
Общая площадь, кв.м.в СПб	55514,8	56500	56549,5	20 875,5	8 088,9	28 208,0	23 786,1
Доля реконструкции от общего показателя ввода жилья в Санкт-Петербурге							
Домов, %	1,4	3,0	0,4	0,7	0,8	1,4	0,4
Квартир, %	1,4	1,1	1,9	0,5	0,2	1,0	0,2
Общая площадь, %	2,1	1,8	2,2	0,8	0,3	1,1	0,9
Доля реконструкции от показателя нового строительства жилья в Санкт-Петербурге							
Домов, %	4,8	9,3	3,7	2,2	2,2	6,2	0,4
Квартир, %	1,4	1,2	2,0	0,5	2,3	1,0	0,18
Общая площадь, %	2,3	1,9	2,5	0,8	0,3	1,1	0,92

Источник: составлено автором на основе [299]

Нами выявлены следующие *тенденции* при реконструкции жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга:

- ухудшение состояния жилищного фонда, связанное не только с физическим износом зданий, но и функциональным устареванием жилищного фонда исторического центра, рост объемов ветхого и аварийного жилья;
- повышение уровня требований к качеству жизни населения и обеспечению благоприятных условий жизнедеятельности, в том числе объектами социальной инфраструктуры;
- осознание значимости и ценности роли исторической жилой застройки;
- дотационность реконструкции жилой застройки;
- осложнение ситуации в социально-инвестиционной сфере, связанное с неопределенностью экономической ситуации и особенностями региональной инвестиционной политики;
- межотраслевой характер управления;
- необходимость развития новых форм взаимодействия государства и частного бизнеса, новых инструментов развития.

Процесс реконструкции развивается в настоящее время в двух направлениях:

- реконструкция жилой застройки исторических городов с сохранением и преобразованием ценной жилой застройки;
- реконструкция жилой застройки массового жилищного строительства.

С развитием новых методов реконструкции появляется необходимость уточнения понятийного аппарата, поскольку возникает необходимость обоснования целей и задач всех участников реконструктивной деятельности.

Изучение научной литературы, посвященной проблемам реконструкции, позволяет сделать вывод о существовании большого числа определений данного понятия. Так в Новой экономической энциклопедии *реконструкция* определяется как «комплекс организационно-технических

мероприятий, направленных на одновременное устранение физического и морального износа» [156]. Большой экономический словарь приводит следующую трактовку этого понятие: коренное переустройство; перестройка по новым принципам; восстановление чего-либо по сохранившимся остаткам или описаниям [63]. Однако эти определения, по мнению автора, недостаточно точно отражают специфику ремонтно-реконструктивной деятельности.

В приложении 1 нами приведены современные трактовки понятия «реконструкции». Понятие реконструкции сегодня рассматривается с двух позиций: реконструкция отдельного объекта и реконструкция застройки.

По мнению автора, данные определения недостаточно точно и полно выявляют экономическую и организационную сущности реконструкции, а выделяют ее технико-технологическую сущность. Кроме того, не учитывается необходимость сохранения исторического наследия при проведении реконструктивных преобразований. Понятие реконструкции жилой застройки исторического центра города, на наш взгляд, должно быть дополнено и расширено.

Систему реконструкции, по мнению автора, можно представить тремя подсистемами: материально-технической, социально-экономической и градостроительной. Экономическая и градостроительная составляющие являются определяющими.

Данное положение обусловлено следующими причинами:

- реконструкция жилой застройки исторического центра города представляет собой часть общественного воспроизводства в жилищной сфере и зависит от уровня производственных отношений и производительных сил, а также от объективно действующих экономических законов (например, закона возрастания потребностей, закона стоимости, закона потребительского выбора и т.д.);

- реконструкция жилой застройки исторического центра города находится в общей системе управления жилищным фондом разного уровня (государственного, муниципального, частного);
- реконструкция жилой застройки исторического центра города находится в общей системе управления объектами культурного наследия разного уровня (государственного, регионального, местного);
- при реконструкции жилой застройки исторического центра города, с одной стороны, создаются жилищные условия для эффективного воспроизводства человека, а с другой стороны - сохраняется историческая застройка и улучшается городская среда.

Таким образом, экономическая сторона является главной и определяет сущность реконструкции, а градостроительная сторона является ограничивающей и сдерживающей. Реконструкция жилой застройки исторического центра города представляет комплекс действий, имеющий одновременно градостроительное, техническое, технологическое, организационное и экономическое содержание.

Для исторических центров городов жилая среда рассматривается нами как архитектурно-историческая среда, обладающая *культурно-исторической ценностью, уникальностью и целостностью*. Подобной точки зрения придерживаются и другие исследователи, такие как Гришин С.Ф., Малинина К.В., Малинина Н.А., Махровская А.В., Пунин А.Л., Митягин С.Д., Семенцов С.В., Штиглиц М.С., Шепелев Н.П. и др. В данном вопросе мы также разделяем мнение Вавилонской Т.В., которая определяет архитектурно-историческую среду как систему созданных человеком и природой пространств, решенных средствами архитектуры и обладающих *осознанной историко-культурной ценностью и целостностью*, отличающихся узнаваемостью, своеобразием и самоидентификацией (кодом идентичности), и рассматривает ее с двух позиций: 1) необходимости сохранения целостности и многообразия всего историко-культурного потенциала территорий на

разных планировочных уровнях (вектор охраны); 2) предопределенности процессов ее развития (вектор обновления) [231, С. 12-13].

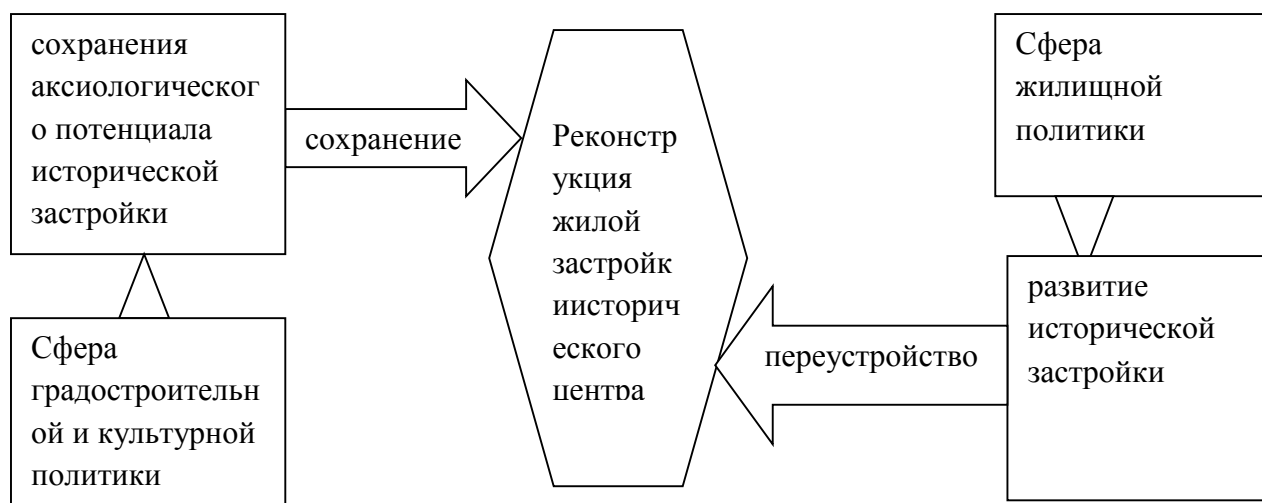


Рисунок 1.4. Графическое представление реконструкции жилой застройки исторического центра города (составлено автором на основе [231])

По нашему мнению, именно реконструкция жилой застройки исторического центра города является составной частью преобразования жилой среды исторического центра и отражает эту совокупность взаимосвязанных, но разнонаправленных действий. Однако следует уточнить, что для жилых кварталов исторического центра города речь идет не об охране, а о сохранении. Охране, согласно законодательству, подлежат объекты культурного наследия и вновь выявленные памятники (жилые дома исторического центра города могут к ним относиться). Рядовая жилая историческая застройка требует сохранения, что может обеспечить реконструкция (рис. 1.4.). Таким образом, реконструкция жилой среды исторического центра города включает два направления:

1. Направление сохранения всего аксиологического потенциала исторической застройки на уровне жилого квартала;
2. Необходимость переустройства исторической застройки на уровне жилого квартала.

Для эффективной комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра необходимо учитывать факторы, стимулирующие или ограничивающие проведение реконструктивных мероприятий. Нами [112] систематизированы факторы и параметры, влияющие на эффективность комплексной реконструкции. Классификация факторов и параметры представлены в табл. 1.4.

Таблица 1.4.

Классификация факторов и параметров, влияющих на эффективность комплексной реконструкции жилых кварталов (разработано автором)

№	Факторы	Характеристика параметров
1	Историко-культурные и архитектурно-композиционные	Наличие памятников культуры, архитектуры, истории. Наличие зон с исторически ценной застройкой
2	Санитарно-гигиенические	Плотность жилого фонда Удельный вес встроенных помещений Аэрация застройки Инсоляция застройки Шумовой режим
3	Социально-демографические	Размер квартир Формы жилища Коммунальность заселения Бытовые условия проживания Семейный состав
4	Инженерное благоустройство	Состояние инженерных сетей Безопасность территории застройки
5	Функциональные	Уровень обеспечения социально-бытовыми условиями Уровень благоустройства и озеленения территории Уровень обеспечения автостоянками и гаражами
6	Организационно-технологические	Объемно-планировочные решения Конструктивные решения
7	Факторы технического состояния	Физический и функциональный износы Группа капитальности Срок службы здания

8	Экономические факторы	Учет единовременных и текущих эксплуатационных затрат
---	-----------------------	---

В ряде работ автора диссертации [108, 109, 110] обосновано, что эффективной формой реконструкции является комплексная реконструкция жилых кварталов сложившейся застройки, поскольку планировочной структурной единицей исторической жилой застройки является жилой квартал. Систематизированные факторы и параметры следует учитывать как при проектировании, так и при проведении комплексной реконструкции жилых кварталов [112]. Особое место в этих группах факторов принадлежит историко-культурным и архитектурно-композиционным факторам, которые формируют градостроительную среду центра города. Реконструкции жилых кварталов в историческом центре влечет за собой ряд градостроительных последствий и представляет собой способ воздействия на градостроительную ситуацию города в целом. Поэтому можно сказать, что градостроительство развивается совместно с реконструктивной деятельностью, то есть речь идет о равнозначных элементах, дополняющих друг друга и обеспечивающих этой взаимосвязью наибольший синергетический эффект.

Таким образом, на основе проведенного понятийного анализа, реконструкция жилой застройки исторического центра города рассматривается нами как ***интегративное понятие, объединяющее технические, градостроительные, культурно-исторические, организационные, экономические и социальные факторы, процессы и мероприятия.***

Учитывая экономическую и организационную составляющие, управление реконструкцией жилой застройки исторического центра города мы рассматриваем как ***совокупность организационно-экономических отношений и взаимосвязей по реализации технических, технологических и организационных мероприятий, направленных на сохранение и переустройство исторической жилой застройки, а также как технический и***

технологический процесс по расширенному воспроизводству жилищного фонда исторического центра города.

Одной из форм простого воспроизводства жилищного фонда является капитальный ремонт здания. В нормативных документах [264, 265] дано следующее определение **капитального ремонта** - ремонт здания с целью восстановления его жизнедеятельности с заменой при необходимости вышедших из строя элементов конструктивного решения и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей всех систем здания. Капитальный ремонт включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их более долговечными и экономичными, улучшающими эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий [62, 73, 78, 211]. При капитальном ремонте могут осуществляться **модернизация** жилого здания, его перепланировка, при этом технико-экономические показатели не изменяются. Модернизация позволяет улучшить потребительские и эксплуатационные качества, то есть устранить функциональный износ. По определению, приведенному в [37], модернизация (зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций) – совокупность работ и мероприятий, связанных с повышением потребительских качеств зданий, сооружений, коммуникаций, их частей и (или) элементов, с приведением эксплуатационных показателей к уровню современных требований в существующих габаритах [Изменение № 2 СНБ].

Некоторые ученые полагают, что капитальный ремонт направлен на ликвидацию физического и морального (функционального) износов [62, 153, 249]. Другая точка зрения – предложение объединить понятия реконструкция, капитальный ремонт и модернизация и заменить их на одно – переустройство. Однако мы считаем, что следует согласиться с мнением, что «одна форма воспроизводства не подменяет другую, они существуют параллельно» [211, С.56]. Как справедливо утверждается в [192, С.18], «каждый из элементов

воспроизводственного цикла является достаточно самостоятельным, имея свою сущность, порядок выполнения, финансирования и сроки проведения».

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный капитальный ремонт.

Реставрация - комплекс исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ на жилых зданиях для выявления и сохранения ценности объектов культурного наследия.

На основании проведенного анализа выделяемых нами форм воспроизводства отметим, что интенсивные способы воспроизводства позволяют градостроительными средствами обеспечить благоприятную и качественную среду обитания городского населения.

Таким образом, для сохранения исторической жилой застройки и решения жилищной проблемы города существует объективная потребность в проведении реконструктивных мероприятий. Дальнейшее развитие жилой застройки исторического центра города должно осуществляться за счет реконструкции жилых кварталов исторического центра, без расширения существующих городских границ за счет более эффективного использования городских территорий.

1.2.Ретроспективный анализ формирования жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга и проблемы ее реконструкции

Для успешного решения жилищной проблемы в России в период социально-экономических преобразований и осознания роли культурного наследия в жизни общества, изучение истории развития социально-экономического комплекса и научное исследование его проблем должны быть обязательны. В настоящей работе применяется *исторический подход*, позволяющий выявить экономические явления в процессе их возникновения и являющиеся основой для дальнейшего развития.

На основе проведенного автором анализа тенденций градостроительного развития нашей страны установлено, что его главным направлением продолжает оставаться урбанизация. В городах с населением более 500 тысяч человек живет 28% российского населения, а общая площадь этих городов составляет всего 0,1% территории [292]. Всего в городах проживает более 105,3 млн. человек, что составляет 73,7% от всего населения. Сегодня в России насчитывается 2386 городов [292].

Урбанизация сопровождается строительством многоэтажных многоквартирных жилых домов. Многоэтажная жилая застройка характеризуется интенсивным использованием территории, большой скученностью населения, острыми социальными, экологическими и транспортными проблемами.

Рассмотрение градостроительных концепций и условий формирования исторической жилой застройки центра позволит определить базис для проведения реконструкции сложившейся застройки, воссоздания особенностей архитектурного ландшафта, характера функционирования обслуживающих систем и жизнедеятельности процессов, происходящих в центре города. Подробный ретроспективный анализ формирования исторической жилой застройки центра Санкт-Петербурга приведен нами в [109, 110], в данном разделе рассмотрим основные этапы развития нынешнего центра Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербург - сравнительно молодой исторический город, а его центр вобрал весь мировой опыт по созданию не только дворцов и парадных ансамблей, но и жилых зданий. Каждый из исторических периодов выражал средствами архитектуры градостроительные идеи своего времени, которые сформировали планировочную структуру города.

С момента создания Санкт-Петербург строился как столица. Уже к 1712 году внедряются идеи регулярной планировки. Петербург петровского времени состоял из пяти 5 частей (Василеостровская, Выборгская,

Адмиралтейская, Московская, Петербургская). Массовое строительство жилых домов осуществлялось на основе распределения территорий по сословиям и профессиональной принадлежности, проводилась строгая регламентация и типизация застройки.

С середины XVIII века жилищный фонд Санкт-Петербурга формировался в основном за счет строительства доходных домов. В конце XVIII века утвердилось два типа доходных домов - галерейные и секционные. Галерейная планировка имела прототипом гостиные дворы. Секционные доходные дома состояли из ряда квартир, разделенных лестничными маршами.

Существенные изменения были внесены в организацию жилой застройки. Требуется неукоснительное соблюдение требования строительства дома по ширине участка (формируется периметральная застройка), Прекращает существование типизация домов применительно к различным категориям населения, происходит заселение доходных домов с неравноценными квартирами.

В середине XIX века резко увеличивается численность жителей города: развитие промышленности и транспортных путей означали активное движение России в направлении капиталистической индустриализации. Рост населения города происходил только за счет прироста рабочей силы из провинции, т.к. естественного прироста в Петербурге не было, наоборот - смертность превышала рождаемость. Массы бывших крестьян, жителей малых городов переселились в столицу, чтобы найти здесь работу и кров (табл.1.5.) [174].

Таблица 1.5.

Рост численности населения Санкт-Петербурга с 1825 по 1915 гг. (тыс. чел.)

год	Количество жителей	год	Количество жителей	год	Количество жителей
1825	424,7	1869	667,9	1900	1253,9
1830	468,6	1881	861,3	1903	1452,6

1850	487,3	1890	954,4	1910	1637,0
1915	1970,0				

Многokвартирные дома появились в Санкт-Петербурге еще в XVIII веке, свое развитие они получили в первых десятилетиях XIX и в середине XIX века они явились приоритетом в новом строительстве [172, 173].

Особым видом строительства было казарменное строительство. Полковым слободам принадлежали значительные территории, которые заполнялись обывательской регулярной квартальной застройкой.

С середины XIX века в Петербурге отчетливо проступают черты, присущие городам капиталистической эпохи – происходит процесс социальной дифференциации районов города. Центральные площади Невы представляют правительственный и деловой центр, многokвартирные доходные дома располагались на окраинах.

Муниципального жилья в дореволюционной России не было вообще, но имелось так называемое социальное жилье, т. е. жилье для самых бедных. Специальное «социальное» жилище для беднейших могло быть реализовано лишь при финансовой поддержке со стороны. Оно содержалось на средства благотворительных или религиозных (приюты, богадельни) организаций, отдельных меценатов. Благотворительная организация «Общество для улучшения помещений для рабочего и нуждающегося населения» уже к 1861 году осуществило постройку дома «дешевых квартир» (угол Офицерской улицы и Английского проспекта). [172, С.307]. В последующем продолжалось возведение определенного количества подобного типа жилых комплексов – как правило, на основе пожеланий индивидуальных или коллективных филантропов. Принципиальная разница между жилищами разных социальных слоев сохранилась вплоть до 1917 года. Основным признаком классификации жилищ является социальная принадлежность квартиросъемщиков [128]. Выделяются такие типы жилья как «господский жилой дом, «дом-особняк для

среднего класса людей» и «городской доходный дом». «Дома для рабочих» выделяются в самостоятельную группу, причем отмечается, что «роскошные господские жилища и ... дома для рабочих по объёму, их устройству и внешнему виду резко отличаются друг от друга» [128, С.388].

«Рабочее жилище» часто использовалось и как место жительства для «малосостоятельных лиц среднего сословия» [128, С.389] - поскольку это позволяло решить жилищный вопрос при относительно небольших затратах.

На этой социальной и планировочной основе идет интенсивное жилищное строительство и отрицается художественная ценность прошлых эпох – происходит процесс искажения архитектурных ансамблей. Но город развивается на освоенной территории путем увеличения плотности и этажности.

Конец XIX – начало XX века – период ускоренного роста Петербурга: динамично возрастает число жителей, развиваются технические возможности строительства. Концентрация капитала делает возможной реализацию все более крупных строительных проектов в сфере жилища. Опыт, накопленный при возведении транспортных сооружений и промышленных объектов, используется в ходе строительства крупных жилых блоков: богатые инвесторы выкупают большие участки городских земель и сооружают комплексы из сотен квартир – чего не было на протяжении предшествующих веков.

В конце XIX – начале XX веков домовладение окончательно приобрело вид особого промышленного производства со всеми характерными признаками. Тогда ежегодно Городская Управа в Санкт-Петербурге рассматривала от 700 до 1000 ходатайств от частных лиц на строительство зданий в городе. Это объясняется сравнительно высоким дивидендом на вложенный в домовладение капитал (более 9%).

Заказчиком-домовладельцем могло выступать частное лицо, государственная или общественная организации, акционерные общества, товарищества и т.д. (табл. 1.6.).

Таблица 1.6.

Структура жилых участков по группам владельцев (с 1881 по 1900 гг.)

Владельцы	1881	1890	1900
Частные лица	88,2	87,9	85,6
Ведомственные учреждения	6,9	5,5	6,6
Церкви, монастыри	2,4	2,6	1,7
Городские учреждения	-	1,1	1,5
Благотворительные общества	0,8	1,1	1,8

Таблица 1.6 разработана на основании Переписи населения Санкт-Петербурга, проводившейся в 1880, 1890 и 1900 годах

Таблица 1.6 показывает, что в Петербурге традиционно сохранялось преобладание частной собственности на жильё. Почти 85% горожан арендовали квартиры у частных лиц. Жилые дома строились для сдачи в аренду – это вложение капитала было высокорентабельным. Вот что по этому поводу говорил И.Пушкарев, автор “Описания Санкт-Петербурга”, изданного в 1839 году: “постройка новых зданий в Петербурге производится с быстротой почти невероятною... Едва только положат фундамент, как через пять месяцев делается уже огромный каменный дом, в три и более этажей, в котором на другой год все комнаты от чердака до уголка дровяника наполняются постояльцами... Торговля домами приносит здесь большие выгоды” [174, с.125].

Социальная стратификация по территории города была весьма отчетливой – центр был местом жительства преимущественно состоятельных слоев – но для Петербурга характерным считалось соседство представителей разных классов: «Специфической чертой застройки Петербурга было то, что не только в одном квартале, но зачастую в одном и том же доме и размере квартир, и уровень комфортабельности были разными, рассчитанными на жильцов разного достатка» [172, С.255].

Такая ситуация во многом объясняется не только градостроительными параметрами жилых кварталов, но и экономическими факторами.

Затраты на приобретение участка во многом определяли программу проектирования – какого типа дом, для какой категории квартиросъемщиков должен быть построен на данной территории. Инвестор становился непосредственным соучастником процесса городского развития.

Известно, что в годы основания Петербурга земля практически не имела здесь коммерческой ценности: это способствовало преобладанию относительно неплотной малоэтажной застройки. По мере развития города происходило не только расширение его границ, но и постепенное повышение плотности его застройки, привязанное к росту стоимости земельных участков, тем более что активный градостроительный процесс, проявившийся с середины XIX века, шел в относительно стабильных городских границах, сформировавшихся еще при Николае I.

Спекулятивное строительство особенно к концу XIX века привело к быстрому повышению цен на участки. Наиболее высоких показателей они достигали в центре города, вдоль главных городских магистралей. Соответственно этому колебались цены на жилище: наиболее дорого обходилось проживание в Адмиралтейской части, а более дешевое жилище располагалось на Охте, Выборгской стороне, за Обводным каналом. Можно говорить о высокой степени корреляции между ценой на землю и размерами арендной платы [109,110] (Прил.2, диаграмма 1).

Нормативы, действовавшие в Петербурге в конце XIX – начала XX вв. допускали весьма высокую степень застройки земельного участка. Плотность застройки составляла от 5,5-12,0 тыс. кв.м./га общей площади (Прил.2, диаграмма 2). Тесный и высокий вид застраивания зависел в своих различных вариациях всецело от господствующих строительных постановлений. Строительный Устав, утвержденный в 1857 году, разрешал ставить

многоэтажные каменные флигеля очень тесно: минимальное расстояние между ними не менее 2 сажень (т.е. 4м. 25см.). Утверждение планов и фасадов частных зданий в городе и выдача разрешений на постройку принадлежало Городской Управе при содействии полиции, на которую возлагалось наблюдение за правильным производством означенных построек.

Разумеется, предельная плотность застройки и заселения наблюдалась в кварталах для лиц с умеренной и малой покупательской способностью. Центральные части города – место жительства более состоятельных петербуржцев – в начале века даже теряла часть жителей: за 1869-1900 гг. число проживающих в Адмиралтейской части сократилось на 3,6 %, что было связано с развитием здесь не жилых функций и мероприятиями по повышению комфорта жилища [174].

Развитие жилищного фонда можно проследить по данным таблицы 1.7, где приведены сведения о новых постройках за период с 1880 по 1908 годы, сопоставленные с приростом населения за этот же период (по районам) [253]. Из данных следует, что в «дорогих» центральных районах, таких как Адмиралтейская, Казанская, Спасская части новое строительство практически не велось, а жилищный фонд (незначительно) пополнялся за счет перестройки и надстройки уже существующих зданий, а, следовательно, не наблюдалось увеличения количества жителей в этих районах (что говорит о достаточном количестве «дорогого» жилья).

Таблица 1.7.

Показатели развития жилищного фонда Санкт-Петербурга по районам города в период с 1880 по 1906 годы

Части (районы) города	Новое строительство, %	Надстройка, перестройка, %	Процент уменьшения пустых земель	Прирост населения, %
Адмиралтейская	0,8	3,4	-	2,7
Александровско-Невская	22,0	10,0	46,4	57,8
Васильевская	13,1	12,8	60,6	43,4
Выборгская	15,9	8,4	50,7	69,6
Казанская	0,6	4,1	-	5,4

Коломенская	3,4	6,9	-	26,9
Литейная	2,2	18,2	44,4	12,8
Московская	4,0	6,6	4,0	18,5
Нарвская	8,2	6,7	46,4	37,1
Петербургская	23,7	15,1	49,1	55,4
Спасская	0,9	11,1	-	8,1
Всего:	100,0	100,0	-	-
В среднем	-	-	29,2	27,0

Реальная потребность арендовать или купить квартиру для большинства жителей привели к максимальному развитию жилых функций - рост жилой площади происходил как за счет нового строительства, так и перестройки уже существующих жилых домов. Местоположение участка в общем плане города оказывало наиболее существенное влияние на величину стоимости земли и сказалось в будущем доходном доме на величине взимаемой квартирной платы или цене продаваемой квартиры.

Масштабы строительства на разных этапах экономического развития общества и города были весьма различны. Почти две трети жилищного города было построено более двух веков назад, около 40% возведено в конце XIX - начале XX века.

В целом Петербург к 1917 году был крупнейшим городом России с ярко выраженным контрастом парадного центра и неблагоустроенными окраинами. К 1917 году Санкт-Петербург также вошел в группу крупнейших городов мира с численностью населения 2,5 млн. человек, опережая Москву, где проживало 1,7 млн. человек.

Полное представление о жилищном фонде центра города дополняет характеристика квартир. Рассмотрим квартирографию жилищного фонда исторического центра.

В России статистическое изучение квартир предпринимается одновременно с переписью населения или же получает характер самостоятельного пользования. Сведения содержат следующие данные: об этаже, на котором помещается квартира; о ее назначении (для жилья, для

промышленного заведения или для того и другого); о числе комнат (комнатой признается лишь помещение, снабженное окном, исключая кухни, гардеробные, кладовые и т. п.); о расположении квартиры по отношению к улице (выходят ли окна на улицу); о цене квартиры и т. п. Так в Санкт-Петербурге, по переписи 1881 года, оказалось 22234 жилых дома (из них 19% - одноэтажных, 42% - двухэтажных, 21, 5% - трехэтажных, 14% - четырехэтажных, 3,5% - пяти- и более этажных), В Петербурге, по переписи 1890г., насчитывалось 142523 квартиры; квартир в подвальных этажах - 7374, с 12217 комнатами и 49569 жителями; Квартир в мансардах в Петербурге - 3499; в них 5813 комнат, с 21804 жильцами, квартир с водопроводами 60%, с ватерклозетами 49,5%, с ванными - 10%. Средняя годовая плата за квартиру в Петербурге - 428 р., а за одну комнату, если считать кухню и прихожую, 79 р. (при максимуме в 174,2 р. и минимуме в 29,2 руб.), если же не считать их - 114 р. За десятилетие 1881-90гг. цены за квартиры в Петербурге понизились на 8% (благодаря проведению конно-железных дорог, облегчивших заселение окраин). Следует отметить, что заработная плата в России была намного ниже, чем в Европе, поэтому дороговизна квартир неизбежно вела за собой их перенаселенность[300].

В Санкт-Петербурге в 1900 году было 55 тысяч жилых квартир, в том числе 70,8% составляли 1-комнатные, 14,8% - 2-комнатные, 8,1%- квартиры от 3-х до 10-и комнат, 6,3% - более 10-и комнатных. В это время 22 тысячи петербуржцев проживали в мансардах, а 50 тысяч человек – в подвалах [77].

Результаты проведенного ретроспективного анализа сложившейся исторической застройки центра города сведены нами в таблицу 1.8.

Ретроспективный анализ формирования исторической жилой застройки Санкт-Петербурга.

Этап	Тип жилых домов (по материалу конструкций)	Характеристика застройки	Документы, регламентирующие градостроительную деятельность
1703-1724	Деревянное домостроение	Принципы регулярной планировки, типизации по сословиям, парадная ансамблевая застройка	Первый генеральный план развития города Ж.Б. Леблона (1716-1718)
1725-1736	Первые каменные дома	Проекты «образцовой» застройки, типы и размеры домов дифференцированы от классовой принадлежности, запрещение усадебной застройки – четкая функциональная и регулярная планировочная структура	Первый фиксационный план города и предместий Санкт-Петербургской Академии наук (1728-1736)
1737-1761	Преимущественно деревянные дома и развитие каменного строительства	«Красная линия» застройки и один горизонт по высоте; разные по архитектурному решению дома при условии единой композиционной основы фасадов – единый масштаб	«Комиссия о Санкт-Петербургском строении» (1737-1746) – проектирование города; 1748-1749гг. – второй генеральный план Санкт-Петербурга.
1762-1801	Каменные дома (деревянные перекрытия)	Сочетание строго регулярной и живописных систем, концентрация капитальной застройки в пределах границ.	«Комиссия для устройства городов Санкт-Петербурга и Москвы» (1762) – общность городских частей и твердые границы города; 1769г.- новый генеральный план
1802-1861	Развитие каменного домостроения	Процесс уплотнения застройки кварталов, рост этажности, нейтральность композиции фасадов	Комитет строений и гидравлических работ (1816-1842) 1810 – разработан генеральный план для неблагоустроенных предместий.
1862-1900	Кирпичные домостроение	Разрешение дробления участков, повышение плотности застройки до 60-70% и выше, высота зданий не выше ширины улицы.	«План на урегулирование Санкт-Петербурга, Высочайше утвержденный 7 марта 1880 года».

1901-1917	Кирпичная застройка (металлические перекрытия)	Крупные единые комплексы жилых домов, переход от периметральной застройки с замкнутыми дворами к свободной организации квартала	«Проектный план на урегулирование города Санкт-Петербурга» (1901, 1904, 1908-1909). 1910 г. - «План преобразования Санкт-Петербурга»
-----------	--	---	--

Источник: разработано автором на основе [145, 253, 229]

Анализируя развитие жилой застройки исторического центра, мы пришли к выводу, что необходимость реконструкции обусловлена *условиями и параметрами ее возведения*.

Проведенное исследование формирования жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга позволило выявить проблемы, которые необходимо решить сегодня при реконструкции исторической застройки. Мы разделяем проблемы на несколько групп:

1. Проблемы, унаследованные от предшествующего этапа формирования исторического центра. «Наследством» предыдущего этапа развития стали:

- социальные проблемы (связанные с вопросом жилищной обеспеченности и расселения коммунальных квартир, благоустройством территорий жилых кварталов, обеспечением объектами социального и культурно-бытового назначения и пр.);
- градостроительные проблемы (связанные с сохранением ценной исторической застройки по аксиологическим критериям, увеличением или уменьшением плотности застройки, обеспечением гигиенических условий застройки – инсоляции, аэрации, шумового режима, развитием социальной, инженерной и транспортной инфраструктур);
- технико-технологические проблемы (обусловленные конструктивными особенностями технологии возведения зданий).

2. Проблемы современного этапа развития исторического центра.

В период рыночных отношений у жителей формируется новое понимание стандарта жилищных условий и городской среды обитания.

Происходит расслоение населения по уровню доходов - появляются граждане, желающие иметь качественно новое жилье с высоким уровнем комфортности в историческом центре, и растет слой населения, имеющего доходы ниже прожиточного минимума. Темпы роста на рынке жилья существенно превышают темпы роста доходов граждан. Таким образом, возникает диспропорция между потребностями населения в жилье и его финансовыми возможностями.

Поскольку Санкт-Петербург относится к городу федерального значения, представляется уместным разделить проблемы реконструкции жилой застройки исторического центра на 2 уровня:

Проблемы реконструкции жилой застройки на федеральном уровне:

- отсутствие стратегии развития исторического центра города;
- недостаточные объемы финансирования программ сохранения культурного наследия и ценного исторической жилой застройки;
- отсутствие действенной системы долгосрочного жилищного кредитования и иных форм государственной поддержки;
- недостаточные объемы бюджетного финансирования ремонтно-реконструктивной деятельности;
- противоречия в нормативно-правовой базе, регулирующей вопросы реконструкции жилищного фонда.

Проблемы реконструкции жилой застройки в Санкт-Петербурге:

- информационные проблемы - отсутствие актуальной, достоверной и полной информационной базы о состоянии жилищного фонда исторического центра города; о состоянии инфраструктуры и ограничениях при строительстве;
- проблемы управления - отсутствие стратегии развития и воспроизводства жилой застройки исторического центра, отсутствие единого органа управления реконструкцией жилой застройки; отсутствие координации и четкого регулирования взаимоотношений между городом (в лице органов исполнительной власти), государством и частным бизнесом; планирование

проектов реконструкции должно осуществляться городом на основе государственно-частного партнерства;

- экономические проблемы - недостаточность всех видов ресурсов (особенно финансовых) при проведении реконструкции; высокий уровень инвестиций и обременительные условия для вхождения в проекты комплексной реконструкции, отсутствие развития инфраструктуры – в историческом центре инфраструктура изношена и ее реконструкция требует значительных средств;

- транспортные проблемы (связанные с организацией транспортных магистралей, условиями хранения транспортных средств, упорядочением внутриквартальных проездов; перегруженность автотранспортом при отсутствии объездных дорог; неудовлетворительное состояние городского общественного транспорта, неразвитость транспортной инфраструктуры города). В историческом центре застройка вследствие высокой плотности и отсутствия резервных участков большой емкости недостаточно места для размещения и хранения индивидуального легкового транспорта. В центральных районах города обеспеченность стоянками составляет от 4 до 8% (Адмиралтейский, Петроградский, Центральный), несколько выше – 28% в Василеостровском районе.

- правовые проблемы (связанные с решением имущественно-правовых вопросов при расселении коммунального жилищного фонда, аварийного и ветхого жилья; взаимодействием участников процесса реконструкции; нормативная документация, определяющая содержание проектной документации (СНиП, ТСН и др.) не соответствует сегодняшним требованиям рынка);

- технические проблемы - физический и функциональный износ жилищного фонда, рост объемов ветхого и аварийного фонда в историческом центре сложность проведения подземного строительства и т.д.;

- экологические проблемы (связанные с загрязнениями всех видов). В историческом центре загрязнение атмосферного воздуха оксидами азота, оксидом углерода, взвешенными веществами, озоном характеризуется как

«повышенное» и превышает более чем в 2 раза показатели в остальных районах города. Отметим, что около 90 % выбросов загрязняющих веществ составляют выбросы от автотранспортных источников. Поэтому вопросы снижения загрязнения атмосферного воздуха и уровня техногенной опасности, особенно в центральной части города, стоят очень остро.

При этом особо следует выделить проблему необходимого сочетания конъюнктурных интересов ремонтно-строительных организаций с приоритетами развития охраны и сохранения культурного наследия страны и города с направлениями комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра города (рис.1.5.).

Эффективное решение всех проблем реконструкции исторической застройки возможно лишь при системном их рассмотрении, с учетом сложившихся традиций и принципов ее формирования.

1.3. Зарубежный опыт реконструкции исторической жилой застройки

Основные направления отечественной реконструкции жилой исторической застройки во многом опираются на использование современных методов реконструктивных преобразований за рубежом. Изучение накопленного опыта и его адаптация к современным условиям российской действительности необходима, так как применяются проверенные опытом и временем механизмы управления и развития, доказавшие свою эффективность. Однако при механическом переносе эффективных зарубежных моделей в совершенно иные, российские, социально-экономические реалии, без формирования необходимых условий для их внедрения проявляются негативные последствия этих процессов. Поэтому требуется критический анализ и адаптация применяемых методов к местным условиям. Условия обновления жилой застройки стран с развитой рыночной экономикой в значительной мере иные, чем в России и в других исторических городах. Главное отличие - уровень развития экономики и возможности



Рис.1.5. Основные тенденции и проблемы при реконструкции жилой застройки исторического центра города

федеральных и муниципальных бюджетов [194, С.10]. На основе сравнительного анализа состояния жилищного фонда европейских государств формируется стратегия его сохранения и преобразования. Ниже нами представлен анализ жилищного фонда стран Западной Европы и на его основе исследован опыт проведения реконструктивных мероприятий. Возможность изучения зарубежного опыта опирается на достаточно широкий круг литературы по данной тематике и официальные статистические данные. Подробный анализ примеров реконструкции жилищного фонда в исторических центрах городов рассмотрен нами в [241, 109].

В последние годы произошла значительная функциональная трансформация исторических центров городов - возобновился характерный для начала XX столетия процесс «гнездования» в городском центре деловых функций, многократно возросли торговая и досуговая функции. Одновременно с этим усиливается роль исторического центра как своеобразной зоны культурной рекреации для жителей «спальных» районов. Однако неизменной остается жилищная функция. В современных условиях все эти функции центра вызывают особые требования к экологии, энергосбережению, повышению качества жизни и условий труда горожан. Все это ведет к необходимости как функциональной, так и архитектурно-художественной адаптации исторической среды к требованиям активно развивающегося города.

Проводимые многочисленные реконструктивные мероприятия приводят к радикальным деформациям традиционной среды городских центров, складывавшихся годами. Анализ архитектурно-градостроительной и реконструктивной практики последних лет показывает, что вторжение в исторически сформированную среду центров городов неизбежно порождает конфликтные ситуации. Так, в центре процесса изменений городских исторических центров остро стоит дилемма: реконструкция или новое строительство, сохранение или снос существующей застройки.

В прил.3 нами приведены современные методы реконструкции исторических центров городов, принятые в международной практике.

Подходы к реконструкции и развитию планировочной структуры исторического центра могут быть различными:

1. реконструкция в границах сформированного центра с приспособлением его структуры к современным требованиям;
2. территориальное расширение исторического центра с новым строительством;
3. создание нового центра на расстоянии от исторического ядра.

Методы реконструкции элементов исторической застройки обусловлены их размещением в структуре центра города. Целью реконструкции в границах структурного каркаса центра является создание насыщенной городской среды, разнообразной и проницаемой во всех направлениях и рассчитанной на постоянное проживание коренного населения и массовые потоки посетителей. Для этого необходима внутренняя реорганизация и приспособление исторической застройки к функциям центра. При реконструкции сложившейся застройки на территории периферийной зоны центра вмешательство может быть более активным, с приведением депрессивных участков в соответствие с социальными и экономическими требованиями к центральному району современного города.

Новый импульс центру города придают регенерация исторических кварталов, реставрация и воссоздание первоначального вида ценных зданий и сооружений.

В мировой практике реконструкции в наше время применяются такие приемы, как:

- вертикальное зонирование (совмещение различных функций города посредством вертикальной дифференциации);
- искусственные уровни (подземные паркинги, использование кровли для городских потребностей);

- реконструкция внутреннего пространства кварталов при сохранении внешних фасадов и традиционного контура;
- повышение активной функции периферийной зоны центра путем строительства «элитных» жилых комплексов и переоборудования существующих жилых домов с использованием правила «первый этаж – городу».

Анализ зарубежного опыта показывает, что реконструкция жилых зданий является приоритетным направлением при проведении жилищной градостроительной политики. В первую очередь она направлена на повышение капитальности жилых зданий и восстановление их надежности. Но обеспечение комфортности проживания, т. е. снижение факторов морального (функционального) износа, требует проведения реконструктивных работ именно с позиций устранения морального износа и повышения уровня комфортности жилья. Так по данным ЮНЕСКО, моральное устаревание жилых зданий происходит каждые 8 лет [46].

Следует подчеркнуть, что государство поддерживает реконструктивную деятельность, но степень государственного участия существенно отличается в разных странах. Во всех странах разработкой основных принципов сохранения исторической жилой застройки занимаются центральные правительства, но проведение ее находится в компетенции местных властей. Правовое пространство постоянно совершенствуется, реагируя на изменяющиеся условия и растущие потребности населения.

Следует отметить, что реконструкция центров городов и восстановление жилищного фонда стала приоритетом во многих государствах - членах Евросоюза. В городах расположена большая часть европейского жилищного фонда, причем доля многоквартирного жилищного фонда составляет от 76 до 95% [305,306,307,308, 309, 310, 311, 312, 313]. Но в странах Восточной Европы темпы объемов нового строительства опережают темпы реконструкции сложившейся застройки.

В настоящее время все большее внимание при проведении реконструктивных мероприятий уделяется сохранению и восстановлению исторических центров. В основу реконструкции исторической среды городов положен принцип *преемственности*, который предполагает генетически обусловленное развитие планировочной структуры центра с воспроизведением в новой застройке наиболее ценных качеств архитектурно-градостроительного наследия.

Согласно опросам экспертов, основные исследования и проводимые мероприятия осуществляются в следующих областях:

- политика энергосбережения и внедрение концепции дома с низким энергопотреблением;
- использование инноваций в процессе реконструкции и в производстве строительных материалов;
- анализ и исследование законодательства в области строительства и реконструкции;
- определение схемы финансирования и субсидирования, приемлемой для всех участников процесса реконструкции;
- строительство новых безопасных и «здоровых» зданий;
- оценка жизненного цикла зданий для оптимизации плана реконструкции;
- управление качеством текущего ремонта.

Величина затрат на реконструкцию весьма значительна. Соотношение затрат на новое строительство и реконструктивные мероприятия составляет соответственно около 30% и 70% из общего объема финансирования капитального строительства. Такое соотношение сохраняется на протяжении длительного времени - с 1996 года. Основное внимание сосредоточено на реконструкции жилой застройки, и реже - на зданиях общественного и административного назначения. В табл. 1.9. представлены данные инвестирования в развитие нового строительства и в реконструкцию существующего жилой застройки для стран Европы и Скандинавии.

Таблица 1. 9.

Относительные доли инвестиций нового строительства и реконструкции, в % от ВВП.

Страна	Новое строительство, %	Реконструкция, %	Общая доля в ВВП, %
Австрия	4,2	3,0	7,2
Финляндия	3,7	2,2	5,9
Франция	2,5	2,7	5,2
Германия	4,2	3,8	8,0
Голландия	3,6	2,2	5,8
Швеция	1,1	1,7	2,8
Швейцария	5,2	0,9	6,1
Великобритания	1,7	2	3,7

Источник: [305,306,307,308, 309, 310, 311, 312,313]

Для экономически развитых стран характерны высокие проценты инвестиций в строительную отрасль в целом, что можно заметить на примере Германии, Швейцарии, Австрии. Анализируя соотношение инвестиций в новое строительство и реконструкцию, следует отметить, что в некоторых странах они примерно равны (Германия, Великобритания), а во Франции и Швеции доля инвестиций в реконструкцию превышает инвестиции в новое строительство.

Для более четкой картины необходимо рассмотреть не только объемы инвестиций, но и непосредственное соотношение количества построенных новых зданий к реконструкции уже существующих. Эти данные представлены в табл. 1.10.

Таблица 1.10.

Соотношение количества строительства новых зданий и реконструкции существующих зданий.

Страна	Более низкое число реконструкции, чем нового строительства		Равная доля	Более высокое число реконструкции, чем нового строительства	
	Значительно ниже	Незначительно ниже		Незначительно выше	Значительно выше
Австрия		X			
Финляндия			X		
Франция					X
Германия					X
Голландия				X	
Швеция					X
Швейцария					X
Великобритания				X	

Источник: [305,306,307,308, 309, 310, 311, 312]

В общем объеме инвестиций доля инвестиций в реконструкцию ниже или равна объему инвестиций в новые здания, однако не стоит забывать о том, что стоимость возведения нового фонда в Европе значительно выше, чем стоимость реконструкции или модернизации уже существующего жилищного фонда. В Австрии приблизительно 45 000 единиц нового жилья строится ежегодно, в то время как приблизительно 100 000 единиц жилья подвергается восстановлению. В Финляндии инвестиции в реконструкцию составляют примерно половину всех строительных инвестиций и планируется увеличение объема инвестирования в реконструкцию в два раза: в период 2006-2015гг. инвестиции оценены в €1,8 миллиарда в год и в 2016-2025гг. - в пределах €1,9 миллиардов ежегодно. Реконструкция в рентном секторе, как ожидают, будет выше, чем в многоквартирных домах. Во Франции 2/3 инвестиций направляются на реконструкцию жилья, а оставшаяся часть - на новое строительство. В Германии 62 % инвестируется в восстановление и ремонт жилых зданий и 38% - в новое строительство. В Нидерландах и Швеции отношение недавно построенного жилья к отремонтированному жилью 1:2. Каждый год вдвое больше жилья ремонтируется, чем строится. В Швейцарии число зданий, ремонтируемых каждый год, превышает объемы нового строительства.

Сохранение и преобразование жилищного фонда исторических центров городов обусловлено его структурой по времени возведения жилых зданий (табл. 1.11.). Так жилая застройка до 20-х годов прошлого столетия составляет в среднем 20% от всего жилищного фонда (исключение составляет Финляндия – только 1,6%). Довоенный жилой фонд варьируется в пределах от 20% до 39%. Жилые здания, построенные после Второй мировой войны, составляют от 18% (во Франции) и до 38% (в Швеции). До семидесятых годов прошлого века возведено около 29% жилищного фонда, который разнообразен как по конструктивным и техническим особенностям, так и планировочным решениям. Эти здания функционально устарели и требуют реконструкции.

Таблица 1.11.

Жилищный фонд по периодам постройки, в % от всего объема жилищного фонда страны

	До 1919	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	После 1990	Итого
Австрия	19	8	12	16	15	12	18	100
Финляндия	1,6	8,8	30,6		23,4	20	14,4	98,8
Франция	19,9	13,3	18		26	10,4	12,4	100
Германия	12	9	31		26		22	100
Нидерланды	7,3	13,6	30,9		35,4		11,6	98,8
Швеция	12,3	14,9	37,8		17,2	9,6	8,2	100
Швейцария	25	13	26		25		11	100
Великобритания	21,7	17,5	28,1		21,6		11,1	100

Источник: [305,306,307,308, 309, 310, 311, 312,313]

Возможности сохранения и преобразования жилищного фонда в значительной мере определяются *формой собственности и видом заселения жилья*, поскольку именно от этого зависит финансирование и ответственность за содержание жилищного фонда. В табл. 1.12. приведено соотношение жилых зданий по формам собственности и способу заселения. Значительная доля односемейных домов принадлежит частным владельцам. В многосемейных домах эта значение варьируется. В Швеции, например, 68% многосемейных зданий находится в социальном найме, в то же время как эта доля в Швейцарии составляет только 6 %.

Для всех рассматриваемых стран общей тенденцией является рост увеличения доли жилья в собственности граждан. В зависимости от форм собственности жилищный фонд разделен на следующие категории: частный жилищный фонд, государственный либо муниципальный жилищный фонды.

Таблица 1.12.

Жилищный фонд по формам собственности, (%)

Страна	Частный фонд	Социальный найм			Частная аренда			Другое	Итого
		Жилищные ассоциации	Муниципалитет	Другие	Частные инвесторы	Корпоративные инвесторы	Другие		
Австрия	49	11	9		16	4		11	100
Финляндия	63		17,2		16,8			3	100
Франция	56,2	14,4		4,4	23,9	1,1			100

Германия	40,3	1,1	5,4	5,2	36,6	11,4			100
Нидерланды	52,5	35,7				11,8			100
Швеция	46,4	21,9	1,3	16,9	3	9,5		1	100
Швейцария	35	4	4		31	17	5	4	100
Великобритания	71	8	10			11			100

Источник: [305,306,307,308, 309, 310, 311, 312,313]

Частный жилищный фонд составляет от 35 % до 62 % от общего объема. Особенно высока эта доля в Великобритании - 71 %. В Германии и Швейцарии большой частный сектор арендованного жилья (приблизительно 50% от общего объема), а Швеция и Нидерланды имеют самый большой сектор социального найма. Сектор жилья в собственности и арендованный сектор занимают приблизительно 50% жилищного рынка.

В результате проведенного анализа установлены основные направления исследований в области реконструкции в различных странах. В странах Западной Европы главные основные усилия в этой области сосредоточены в следующих направлениях:

- управление качеством реконструкции жилищного фонда и качеством текущего ремонта;
- применение различных схем субсидирования реконструкции;
- использование инноваций в процессе реконструкции;
- законодательное регулирование взаимоотношений между участниками процесса реконструкции;
- участие жителей в планировании и проведении реконструктивных мероприятий;
- внедрение концепции энергосбережения и концепции «низкоэнергетических» домов.

Каждая страна имеет свою специфику в проведении реконструктивных мероприятий в соответствии со структурой жилищного фонда, национальными традициями и природно-климатическими особенностями.

Основные направления исследований в области реконструкции в Европе

Направления	Австрия	Финляндия	Франция	Германия	Нидерланды	Швеция	Швейцария	Великобритания
Энергосбережение	+	+	+	+	+	+		
Инновации при производстве строительных конструкций и изделий	+		+	+	+			+
Внедрение концепции низкоэнергетических домов	+		+	+		+		+
Инновации в процессе реконструкции	+	+				+		
Исследование и анализ политической и экономической ситуации в стране	+	+		+	+			
Законодательство в области градостроительства	+	+	+	+		+		
Управление финансовыми активами	+			+				
Схема субсидирования реконструкции	+							
Процесс реконструкции	+	+						
Оценка жизненного цикла для оптимизации затрат	+	+		+	+	+		
Строительство безопасных и «здоровых» зданий	+	+		+	+			
Комфортабельность жилья	+			+				
Поведение жильцов при реконструкции	+			+				+
Архитектура реконструируемых зданий	+							
Управление качеством текущего ремонта	+	+			+			
Возобновляемые источники энергии	+	+	+	+		+		
Характеристика существующего рынка реконструкции			+					+

Источник: [278,279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286]

Все это определяет разные подходы к сохранению и развитию исторической жилой застройки. Результаты исследования приведены в табл. 1.13.

В *Австрии* (табл.1.14) основным способом переустройства исторических жилых зданий является модернизация (кухонь и ванных комнат с целью удовлетворения современных требований комфорта). Каждый год более 4% австрийского жилищного фонда получают новую систему обогрева. В некоммерческом жилищном секторе, так же как в общественном жилищном строительстве, почти две трети жилья подвергся реконструкции систем теплоснабжения, что позволяет сократить потребление энергии в этих зданиях приблизительно вдвое.

Таблица 1.14.

Виды работ при проведении ежегодной реконструкции жилищного фонда в Австрии

Виды работ при реконструкции	% квартир, %	% частных семейных домов, %	Общий охват рынка, %	Регулярность проведения, лет
Внешняя изоляция наружных стен	1,2	0,8	1	40
Внутренняя изоляция наружных стен	Редко	Редко	Редко	
Утепление пола	0,5	0,1	0,3	40
Обновление/реконструкция фасада	2	1,5	1,7	
Замена крыши или их полная реконструкция	3	3	3	25
Звукоизоляция между квартирами	0,2	0	0,1	
Новые системы отопления и обогрева	4	4	4	20
Новая вентиляционная система	Редко	Редко	Редко	
Модернизация кухни	4	4	4	20
Модернизация ванной	4	4	4	20
Замена водопроводных и сточных труб	1,5	1,5	1,5	20
Новая электропроводка	1	1	1	40
Косметический внешний ремонт	4	4	4	20
Косметический внутренний ремонт	10	5-10	5-10	10
Объединение квартир	<0,1	0	<0,1	
Разделение квартир	0	редко	0	
Снос и постройка нового здания	0	<0,1	0,1	
Снос зданий	0	<0,1	0	
Реконструкция квартир под офисы или др. функции	<0,1	0	<0,1	

Источник: [305,306, 310]

В *Финляндии* только 10% жилищного фонда построено до 1945 года. Поэтому можно говорить об относительно «молодом возрасте» жилой

застройки. Главное внимание при реконструкции сосредоточено на соответствии жилищного фонда современному уровню комфорта.

Таблица 1.15.

Виды работ при проведении ежегодной реконструкции жилищного фонда в Финляндии.

Виды работ при реконструкции	общий процент рынка, %
Внешняя теплоизоляция наружных стен	3,7
Замена окон и дверей	2,6
Замена крыши или полная ее реконструкция	3,2
Новая система отопления и обогрева	18,2
Система кондиционирования воздуха	3,2
Новая электропроводка	8,0

Источник: [305,307, 310]

Во Франции (табл.1.16.) при реконструкции жилищного фонда действия нацелены на проведение мероприятий по энергосбережению - около 11,1 % домашних хозяйств, что составляет 2,9 миллионов квартир. Поэтому 70 % от всего объема работ по реконструкции составляют работы по теплоизоляции, в частности: установка двойных рам (26%), монтаж ставней (10%) и теплоизоляция этажей или крыш (14%). Оставшиеся 30% реконструктивных работ направлены на реконструкцию систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха.

Таблица 1.16

Виды работ при проведении ежегодной реконструкции жилищного фонда во Франции

Виды работ при реконструкции		общий процент рынка, %
Теплоизоляция зданий (70%)	Замена клапанов	10
	Замена окон без двойного стеклопакета	2
	Замена окон с двойным стеклопакетом	26
	Установка двойных стеклопакетов	2
	Утепление стыков	4
	Утепление полов/крыш	14
	Утепление стен	11
	Прочее	0,4
Замена систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (30%)	Вентиляция	1
	Улучшение системы отопления	17
	Улучшение системы контроля отопления	4
	Замена системы отопления	9

Источник: [305, 308, 310]

В *Германии* приблизительно от 6% до 10% от всего жилищного фонда подвергаются ежегодному текущему ремонту (в зависимости от правовой принадлежности – собственности или аренды). 4%-6% оборудуются новыми системами обогрева вследствие введения новых технических требований к жилью. Управляющие компании вынуждены вкладывать инвестиции в реконструкцию для удовлетворения растущего рыночного спроса на комфортное жилье.

Таблица 1.17.

Виды работ при проведении ежегодной реконструкции жилищного фонда в
Германии

Виды работ при реконструкции	% кварт ир, %	% частных семейных домов, %	Общий % рынка, %	Регулярность проведения, лет
Внешняя изоляция внешних стен	Никогда			
Внутренняя изоляция внешних стен	Никогда			
Утепление пола	Никогда			
Обновление или реконструкция фасада	3-5	2,5-4	2,5-5	20-30
Замена крыши или полная реконструкция	2,5-3	2,5-3	2,5-3	30-40
Звукоизоляция между квартирами				Никогда
Новые системы отопления и обогрева	4-6	4-6	4-6	20
Новая вентиляционная система	Нет данных			
Модернизация интерьера кухни	при каждой смене владельца или арендатора			
Модернизация ванной	при каждой смене владельца или арендатора			
Замена водопроводных и сточных труб				от деформации
Новая электропроводка	3-5	3-5	3-5	20-30
Косметический внешний ремонт	6-10	6-10	6-10	15

Источник: [305, 310]

В *Нидерландах*, независимо от права собственности, большинство инвестиций направляется на обслуживание и текущий ремонт жилищного фонда. Среднегодовая сумма на ремонт одного дома для владельцев жилищного фонда колеблется в пределах 2900€ - 3500€. Наиболее значительны вложения в реконструкцию довоенного жилищного фонда - в историческом жилищном фонде минимальные затраты на необходимый ремонт намного выше.

В *Швеции* основное направление при реконструкции жилых зданий – это применение энергосберегающих технологий. Кроме этого, внимание уделяется модернизации системы канализации, электроснабжения и санитарного оборудования. К 2005г. системы отопления были отремонтированы в 45 % шведского довоенного жилищного фонда.

В *Швейцарии* примерно половина жилищного фонда, построенного между 1946г. и 1970г., была отремонтирована до 2000г. Хотя объем инвестиций в реконструкцию в прошлом десятилетии был значителен, проблема обновления жилищного фонда в Швейцарии до сих пор стоит довольно остро. Акцент направлен на замену окон и модернизацию туалетов, кухонь и ванных. Изоляция первого этажа проводится в 2,5% жилищного фонда каждый год.

Таблица 1.18.

Виды работ при проведении ежегодной реконструкции жилищного фонда в Швейцарии

Виды работ при реконструкции	% квартир, %	% частных семейных домов, %	Общий % рынка, %	Регулярность проведения, лет
Внешняя изоляция внешних стен	0,8	0,7	0,8	30-50
Утепление пола	2,2	3	2,5	
Обновление/реконструкция фасада	1,4	2,4	2	20-25
Замена крыши или полная реконструкция	1	1,4	1,1	30-40
Новые системы отопления и обогрева	1	2,1	1,3	15-25
Модернизация интерьера кухни	2	1,5	1,8	
Модернизация интерьера ванной	1,4	1,9	1,7	
Косметический внутренний ремонт	3,8	4,1	4	5-10

Источник: [305,310]

В *Великобритании*, так же как и в Нидерландах, не слишком высока активность на рынке реконструктивных работ. Домохозяйство инвестирует порядка 683 фунтов на ремонт. Около 28% домашних хозяйств не вкладывают средства, у 28% затраты на ремонт достигают 1000£, и лишь у небольшого количества домашних хозяйств очень высокие затраты на обслуживание - средние инвестиции в ремонт составляют более 2115£.

Виды работ при проведении ежегодной реконструкции жилищного фонда в Великобритании

Виды работ при реконструкции	% квартир, %	% частных семейных домов, %	Общий % рынка, %
Внешняя изоляция наружных стен	редко	Очень редко	
Внутренняя изоляция наружных стен	редко	редко	
Утепление полах, треснутых стен			55%
Утепление пола	редко	Очень редко	
Обновление/реконструкция фасада	редко	Очень редко	
Двойной стеклопакет			70%
Замена крыши или полная реконструкция			95%
Новые системы отопления и обогрева			95%
Новая вентиляционная система			75%
Модернизация интерьера кухни			всегда
Модернизация интерьера ванной			всегда
Замена водопроводных и сточных труб			редко
Новая электропроводка			Редко

Источник: [305, 309,310]

Следует отметить, что для планомерного развития реконструкции имеются и существенные барьеры. Эти барьеры в разной степени препятствуют проведению реконструктивных мероприятий для различных форм домовладений - для односемейных домов, для квартир в многосемейных домах, для социальной аренды, для частного сектора аренды, а также для частной собственности.

Нами выявлены следующие проблемы, общие для всех европейских стран, при проведении реконструкции в историческом жилищном фонде:

1. Экономические: низкая экономическая эффективность инвестиций, высокие издержки, большой срок окупаемости вложений, высокие прединвестиционные затраты; недостаточные объемы финансирования (Франция, Австрия, Нидерланды, Швейцария, Швеция, Великобритания);

2. Совокупность технических проблем: сложность проведения работ при реконструкции, особенно для зданий-памятников, низкий уровень профессионализма подрядчиков (Австрия);

3. Организационные проблемы – согласие жильцов на проведение реконструкции и необходимость временного переселения жильцов;
4. Проблемы информационного обеспечения - недостаток знаний и практических примеров по энергосбережению и других мерах рационального использования ресурсов (Финляндия, Франция, Германия);
5. Социальные проблемы – рост социальных стандартов к качеству жилья.

Таким образом, очевидно, что в европейских странах большое внимание уделяется реконструкции и модернизации жилищного фонда, особенно в центрах городов, где сосредоточена большая часть исторической жилой застройки. Современные тенденции реконструктивной деятельности имеют различную направленность, но все мероприятия направлены на сохранение и преобразование исторической жилой среды и повышение качества жизни горожан.

1.4. Законодательное обеспечение развития территорий исторических центров городов

С увеличением числа собственников жилищного фонда, законодательная база и правовые основы регулирования жилищных отношений при проведении реконструкции жилья приобретают особое значение для каждого человека.

В соответствии с уровнями управления (федеральным, региональным, городским, муниципальным) нормативная база разрабатывается на разных уровнях управления.

Федеральные законы, Указы президента, Постановления Правительства, Отдельные ведомственные нормативные правовые акты, которые непосредственно образуют правовую базу, разрабатываются и принимаются на федеральном уровне. Основу составляют Гражданский, Жилищный, Налоговый, Земельный, Трудовой, Градостроительный, Водный кодексы.

На региональном уровне нормативно-правовая база дополняется законами, принимаемыми законодательными учреждениями субъекта РФ. В законодательных актах субъектов РФ отражается специфика состояния экономики этих субъектов и реализуется региональная политика, в том числе в области реконструкции жилой застройки.

При анализе законодательного обеспечения развития территории в охранных зонах, мы исходим из положения, что нормативно-правовое обеспечение реконструкции жилой застройки исторического центра города необходимо рассматривать с 2-х позиций: как обеспечение развития *жилищной политики страны и города*, а также как обеспечение развития *культурной политики страны в целом и Санкт-Петербурга* в частности.

К настоящему моменту в России на федеральном уровне в целом сформирована законодательная база, на основе которой проводится система реконструкции жилой застройки. Так за последнее время было принято более 250 законодательных и иных правовых актов, которые обеспечивали проведение жилищной политики страны в целом, а также проведение ремонтно-реконструктивных мероприятий.

Отметим важнейшие среди них:

- законы РФ «Об основах федеральной жилищной политики», «О государственном прогнозировании и программах социально-экономического развития Российской Федерации», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Градостроительный кодекс, «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и др.;

- Указы президента РФ «О мерах по обеспечению права граждан на жилище», «О разработке и внедрению внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы», «О жилищных кредитах» и др.;

- Постановления и распоряжения Правительства РФ «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», в нее также

входят следующие подпрограммы: «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» и «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России», «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» и др.

- Федеральная целевая программа "Жилище" на 2011-2015 годы.

Эти программы определили основные целевые направления жилищной политики и целевые показатели развития жилищно-коммунального комплекса страны в целом.

В рамках государственных программ и в целях долгосрочного развития г. Санкт-Петербурга была разработана «Стратегия 2030» [23], генеральной целью которой является обеспечение стабильного улучшения качества жизни горожан и повышение глобальной конкурентоспособности Санкт-Петербурга на основе реализации национальных приоритетов развития, обеспечения устойчивого экономического роста и использования результатов инновационно-технологической деятельности. Повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению объявлено стратегической целью.

Государственная программа «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы» является инструментом реализации целей «Стратегии 2030» [22].

Задачи, которые необходимо решить, для достижения указанных целей, следующие:

- вовлечение в оборот земельных участков в целях жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономического класса;
- реализация программы "Жилье для российской семьи";
- содействие внедрению новых современных, энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в жилищное строительство и производство строительных материалов, используемых в жилищном строительстве;

- развитие механизмов кредитования жилищного строительства и строительства коммунальной инфраструктуры;
- повышение доступности ипотечных жилищных кредитов для населения;
- содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством; предоставление государственной поддержки на приобретение жилья молодым семьям;
- повышение эффективности, качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, в том числе путем привлечения долгосрочных частных инвестиций;

Для выполнения задач предусмотрены значительные объемы бюджетных средств, однако в данной программе не прописан механизм привлечения частных инвестиций. Очевидно, что только государственными ресурсами достижение поставленных целей весьма проблематично.

Следующим программным документом в сфере жилищной политики стала государственная программа «Жилье для российской семьи» [15], которая предусматривает увеличение объемов ввода жилья экономического класса, снижение стоимости 1 кв. метра жилья минимум на 20%, улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан. В ней установлены критерии и требования отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства, определены критерии отнесения жилья к экономклассу. Выполнение данной программы не представляется возможным в пределах городских центров городов, так как коммерческая стоимость участков и соответственно стоимость жилья в центре значительно превышает установленную правительством стоимость 1 кв. м. в пределах 30 тыс. рублей.

В федеральной целевой программе "Жилище" [14] предусмотрено формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего

требованиям энергоэффективности и экологичности путем создания условий и объемов для развития его массового строительства, а также выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством. Для ее реализации разработан перечень подпрограмм и мероприятий:

- подпрограмма "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры";
- подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей";
- подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";
- подпрограмма "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации";
- мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- мероприятия по поддержке платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

Таким образом, по нашему мнению, в целом создана достаточная законодательная база для развития нового жилищного строительства. Но необходимо рассмотреть законодательное обеспечение, направленное на решение проблем застроенных территорий.

В 2014 году в Санкт-Петербурге была принята государственная программа «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга» на 2015-2020годы [14], где в том числе освещены вопросы развития исторического центра города. Основные положения развития центра изложены в законе Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», в котором установлены границы территорий

объектов культурного наследия, границы зон охраны объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территории. Но поскольку жилая застройка исторического центра расположена в пределах охранной зоны и рассматривается нами как объект культурного наследия, необходимо рассмотрение законодательного обеспечения, направленного на его охрану.

Основные положения охраны культурного наследия изложены в Федеральном законе № 73 от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в Федеральном законе от № 179-ФЗ от 2.11.2012г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Градостроительном кодексе Российской Федерации» (об исторических поселениях) [2, 4, 5, 6].

До 2010 года действовала федеральная целевая программа «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов (2002- 2010годы)», а ее рамках подпрограмма «Сохранение и развитие исторического центра г. Санкт-Петербурга». Возрождение и совершенствование жилой среды, целостного облика исторических городов, в том числе г. Санкт-Петербурга, как уникального центра мировой и национальной культуры, были провозглашены основными их целями. Однако в настоящее время срок действия программ истек, а аналогичных программ по сохранению исторических городов принято не было. Городу необходимо дальнейшее формирование правовых основ для развития исторического центра. Поэтому в 2005 году в Санкт-Петербурге была принята «Концепция стратегии сохранения наследия» [23] где провозглашено «сохранение через развитие, развитие через сохранение». Далее в Петербурге в 2012 году была принята программа «Сохранение исторического центра Санкт-Петербурга» на 2013-2018гг., и в рамках этой программы проект Постановления об утверждении целевой программы Санкт-Петербурга «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на

2013-2018 годы» [25]. Следует отметить, что данные программы приняты без согласования с собственниками жилищного фонда в историческом центре, и в нем не прописаны механизмы возврата граждан в свое жилье после проведения реконструкции.

Проведенный анализ существующей нормативной базы показал, что требуется ее совершенствование и развитие, а именно:

- следует предусмотреть возможность сохранения рядовой исторической застройки;

- разработать специальные нормативы градостроительного проектирования для исторического центра, так как принятые региональные нормативы для проектов планировки территорий не применимы в центре;

- закрепить законодательно возможность компенсации расходов на реконструкцию исторического здания с сохранением его аксиологической ценности инвестору (собственнику) здания в случае, если его использование нерентабельно;

- ввести обязательное страхование рисков утраты и нанесения ущерба при проведении реконструкции; средства, получаемые в результате утраты или ущерба использовать для воссоздания исторического жилого здания;

- предусмотреть в законодательстве обязательную оценку жилой застройки исторического центра с учетом аксиологической ценности.

Для решения проблем ветхого и аварийного жилищного фонда в 2008 году принят Закон Санкт-Петербурга от 6.05.2008г. № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», который предусматривает реновацию застроенных территорий со сносом старых жилых домов, и строительства новых объектов при обеспечении комплексности жилой застройки. Результатом реализации инвестиционных проектов комплексного развития застроенной территории должно стать улучшение социально-экономических и культурных условий для жителей мегаполиса.

Для поведения капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) и переселения граждан из аварийного жилищного фонда в рамках Федерального закона № 185-ФЗ от 21.07.2007г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Правительством Российской Федерации принята Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020гг. [24]. В рамках этой программы и в соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года необходимо:

- проведение соответствующих современным требованиям капитальных ремонтов жилых домов, включая требование энергоэффективности;
- снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры;
- достижение финансовой устойчивости предприятий коммунальной сферы.

В табл. 1.20. приводятся целевые индикаторы и показатели программы на планируемый период.

Таблица 1.20.

Целевые индикаторы и показатели программы

Целевой показатель	2008	2010	2012	2015	2020
Процент площади МКД с физическим износом от 31 до 65% в общей площади МКД домов, %	33	33	27	22	19
Процент площади МКД с физическим износом более 65 % в общей площади МКД домов, %	4,1	3,9	3,6	2,1	-
Доля физических лиц – собственников в оплате стоимости по реконструкции, модернизации и капитальному ремонту МКД, построенных до 1992г., %	5	5	15	40	90

Источник: [302]

В соответствии с государственной программой разрабатываются программы капитального ремонта на региональных уровнях. Однако стоит отметить, что для жилищного фонда Санкт-Петербурга, особенно для

исторических центральных районов, требуется уточнение некоторых целевых показателей и индикаторов. По мнению автора, разработка единой концепция развития и реконструкции объектов исторической застройки - лучший путь для ее преобразования.

На основании проведенного нами анализа федерального законодательства, автор пришел к выводу, что в настоящее время отсутствуют законы, обеспечивающие эффективный контроль за состоянием и постоянным мониторингом жилищного фонда, а именно паспортизации жилых домов и свободного доступа жильцов ко всей информации о состоянии их жилья и жилого дома.

Государственная Дума РФ приняла закона «О создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов», где система финансирования капитального ремонта изменена полностью. До сих пор статья 16 закона «О приватизации жилищного фонда» обязывала государство (как бывшего наймодателя) провести капремонт в тех домах, в которых до приватизации он не проводился. Для этих целей была создана Государственная Корпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ». Его средства расходовались на цели капремонта. Государство и субъекты федерации в сумме обеспечивали до 95% стоимости работ. Еще 5% доплачивали сами собственники, решившие на собрании жильцов, что такой ремонт дому необходим. Этих средств недостаточно: объем недофинансирования капремонта составляет порядка 3,5 млрд. руб. Президент РФ В.В. Путин на заседании Госсовета по проблемам ЖКХ заявил, что требуется более 9 трил. руб. для первичного восстановления жилищного фонда страны. По нашему мнению, полностью возлагать бремя капремонта на собственников, которые получили жилье в ненадлежащем состоянии, недопустимо, особенно для жилищного фонда исторических центров городов. При рассмотрении жилой застройки в качестве объектов культурного наследия основную часть затрат на реконструкцию и ее сохранение следует, на наш взгляд, нести государству и инвесторам. Положение закона о

приватизации подтверждает необходимость участия государства в выполнении обязательств по проведению капитального ремонта, сроки которого были нарушены в предыдущие периоды эксплуатации.

Таким образом, на основе проведенного анализа законодательного обеспечения установлена неурегулированность правоотношений в жилищной сфере и по охране объектов культурного наследия при проведении реконструкции жилой застройки исторического центра городов. Отсутствие эффективной, научно обоснованной системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра городов не позволяет разработать правовое поле для создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, необходимых для сохранения и развития исторического центра.

Выводы по главе 1:

1. Воспроизводство жилой застройки исторического центра города представляет собой часть общественного воспроизводства, имеющее свои особенности, что требует формирования адекватной его сущности системы управления. Для жилого застройки исторического центра города целесообразно применение аксиологических форм воспроизводства - реконструкции и реставрации.
2. Как объект управления система реконструкции жилой застройки исторического центра города - социально-экономическая система со специфическими особенностями, которые обусловлены ее градостроительной, культурно-исторической и социальной направленностью, динамикой жилищных потребностей жителей, усилением роли государства и местных властей для регулирования ее развития. Это требует необходимости теоретического обоснования нового подхода к управлению.
3. С использованием исторического метода исследованы процессы и явления при формировании жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга в той последовательности, в которой они возникали и развивались.

Это позволило выявить основные этапы его развития в ретроспективе и ключевые проблемы его реконструкции на современном этапе.

4. Зарубежный опыт реконструкции жилой застройки исторических центров городов показывает необходимость сочетания рыночных и государственных механизмов при ее проведении для создания комфортной среды проживания; государство формирует законодательную базу для сохранения исторической застройки, стимулирования развития рынка жилья и его доступности.

5. Установлено, что правовая база для проведения реконструкции жилой застройки исторического центра города в целом сформирована, но фактически не работает, поскольку как на федеральном, так и на региональном уровне отсутствуют эффективный контроль за состоянием и сохранением исторической застройки и состоянием жилищного фонда.

Глава 2. Жилая застройка исторических центров городов как система и объект управления

2.1. Сущность и особенности жилищного фонда исторических центров городов

Формированию и развитию методологии эффективного управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города должен предшествовать, по нашему мнению, экономический анализ сущностного содержания, специфики и особенностей центральной категории исследуемого вопроса – самого *«жилищного фонда исторического центра города»*. Необходимость такой постановки вопроса автором настоящей работы обоснована тем, что, во-первых, процесс управления предполагает точное знание объекта управления; во-вторых, объект управления должен быть не только соответствующим образом описан, но и дана совокупность характеристик, отражающих его внутреннее содержание, которое проявляется во внешних формах его существования.

Для более полной характеристики жилищного фонда исторического центра города как социально-экономической системы и объекта управления следует рассмотреть экономическую сущность категории, непосредственно связанную с данным понятием - *«жилье»*.

Жилье - одна из наиболее существенных характеристик человеческого существования на всех уровнях (от отдельного человека до общества в целом). В иерархии человеческих потребностей по А. Маслоу, жилище занимает первый, витальный (жизненный) уровень, так как оно определяет материальные условия существования человека, без удовлетворения которых нормальная человеческая жизнь попросту невозможна. Жилье удовлетворяет как *биологические (физиологические)* потребности человека, такие как защита от природной среды и создание благоприятных и безопасных условий проживания, так и *социальные* потребности - обособление и индивидуализация, защита от воздействия социальной среды и условия для развития человека.

Потребность в жилище имеет двойственную природу: как объективная нужда в жилище, удовлетворяющем потребности человека, и как субъективно осознаваемое несоответствие между имеющимся у потребителя количеством и качеством жилья и его желаемым количеством и качеством. При этом субъективное осознание потребности значительно в большей степени, чем объективная нужда, зависит от процессов общественного развития и изменения окружающей среды [158, С.14]. Требования человека к жилью не являются постоянными и определенными, с ростом доходов возникают новые потребности, которые Дж. Гэлбрейт назвал *психологическими*. Они связаны с психологической реакцией потребителя на обладание теми или иными благами [84].

Поэтому рассмотрим *«Жилье» как экономическое благо, удовлетворяющее человеческую потребность*. Рассматривая жилище как человеческую потребность в помещении для проживания или временного пребывания, полагаем целесообразным привести точку зрения основоположника классической политэкономии А. Смита, который считал, что «двумя главными после пищи потребностями человечества являются одежда и жилище» [196, С. 233].

Отличительной особенностью жилища является двойственная сущность экономического блага: по отношению к отдельному человеку оно выступает как *личное благо*, а по отношению к обществу - как часть необходимой для города инфраструктуры, т. е. обладает свойствами *общественного блага*.

Потребительское индивидуальное благо удовлетворяет биологические, социальные и технические потребности, удовлетворяющие требования обеспечения комфортной среды проживания. Как личное благо жилье обладает признаками делимости и исключаемости: можно выделить жилую ячейку (комнату, квартиру) для отдельного домохозяйства или человека, и исключить ее использование для других [158]

Как общественное благо жилье является частью общественного благосостояния и становится неделимым и доступным для всех членов общества. Кроме того, оно выступает материальным условием процесса воспроизводства рабочей силы.

Следует добавить, что жилье – это дорогостоящая потребность, требующая значительных средств. Более того, неизбежность возникновения и острота данной потребности обуславливаются демографическими изменениями, например, при создании человеком собственной семьи и увеличением ее численности.

В совокупности требования к жилью формируют спрос на жилье различных типов. В связи с этим рассмотрим свойства жилья как товара.

«Жилище» как товар.

Анализ специфики категории «жилье» исследован многими учеными [57, 59, 61, 69, 80, 92, 93, 123, 158, 199, 203, 237, 240, 242]. Нами были отмечены имеющие место различные толкования данной категории.

Г. Поляковский приводит два толкования сущности «*жилья*»: «Первое из них, которое экономисты называют жилищным фондом, относится к самим строениям или домам. Второе понятие относится к аспекту текущего функционирования жилища» [93, С. 11]. Кроме того, Г. Поляковский выделяет пять характерных особенностей, существенно отличающих жилье от других товаров:

- во-первых, жилой фонд неоднороден: жилища различаются по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальным удобствам;
- во-вторых, жилье является недвижимостью: перемещать жилища из одного места в другое непрактично;
- в-третьих, жилье долговечно: если содержать его в порядке, оно может служить несколько десятилетий;

– в-четвертых, жилье является дорогим товаром: чтобы приобрести его в собственность, обычная семья должна взять немалый заем;

– в-пятых, издержки переезда также высоки: помимо существенной денежной стоимости собственно переезда, существуют также «психологические» издержки, связанные с тем, что приходится расставаться с привычным окружением – школой, магазинами и друзьями [93, С. 11].

Своеобразие специфического товара «жилье», по мнению Л.Ю. Руди [250], заключается в следующем:

– жилью свойственны черты, как частного, так и общественного товара. На уровне квартиры, дома – это частный товар. На уровне района, города – это элемент инфраструктуры, который должен соответствовать не только экономическим, но и социальным, экологическим, эстетическим критериям;

– выступая как потребность первой необходимости, жилье в то же время имеет ярко выраженные черты престижного товара, который свидетельствует о социальном статусе владельца;

– жилье, с одной стороны, является потребительским благом, необходимым для жизнедеятельности человека, а с другой стороны, его приобретение можно рассматривать как способ вложения капитала. Это «капитальное» благо, имеющее высокую капитальную стоимость и, следовательно, цену;

– жилье является единственным товаром, столь сильно стимулирующим труд и сбережение;

– жилье относится к числу товаров, потребность в которых практически ненасыщаема;

– жилье выступает не только как вещь, потребительское благо. Оно – главнейшее из условий жизнедеятельности людей, элемент сферы семейных отношений, наконец, неотъемлемая черта образа жизни.

Следует подчеркнуть, что представления человека о своем жилище и оценка его комфортности и качества изменяются под влиянием постоянно изменяющейся социальной, экономической, градостроительной и культурной среды и материальных возможностей людей, под воздействием развивающихся технологий, строительных материалов и научно-технического прогресса в целом. Влияют на оценку также образ жизни человека, его социальное положение. Жилище выступает в роли социального индикатора, показывающего социальный статус его владельца.

Мы согласны с мнением, что важнейшей особенностью жилища как товара является его двойственный характер как объекта рыночных отношений. Влияние этих особенностей на рыночную цену на рынке жилья достаточно широко исследовано [43, 69, 93, 199]. В качестве товара жилье выступает и как объект недвижимости, и в виде жилищных услуг: посредством приобретения в собственность квартиры или индивидуального жилого дома и посредством приобретения жилищных услуг на условиях найма или аренды. То есть недвижимость как товар существует всегда в двух видах: *товар – объект* (для приобретения в собственность) и *товар – услуга* (для найма и аренды). Причем рынок жилой недвижимости (где объектами отношений являются жилые дома и помещения) и рынок жилищных услуг (где объектами отношений становится право аренды или найма жилья) тесно взаимосвязаны, но различны. Жилище выступает здесь предметом экономических отношений нескольких субъектов: собственников, пользователей, арендаторов. Так Ларионов А.Н. расширяет данное понятие и дает следующее определение «рынка жилья – система экономических отношений между заказчиками, подрядчиками, государством, инвесторами, поставщиками и кредитными учреждениями в области непосредственного производства жилища, его распределения, обмена и потребления с использованием основных факторов производства: земли, труда, капитала и предпринимательской деятельности» [130, С.31].

Особенность жилища как товара заключается в том, что это товар длительного пользования. Причем жилье является одним из немногих товаров, стоимость которых с течением времени может возрастать. Жилье может быть товаром многократно в течение жизненного цикла, а также в стадии незавершенного строительства.

Также особенностью жилища является его разнородность, уникальность - практически невозможно найти абсолютно одинаковые дома и квартиры.

Высокая цена жилища как товара предопределена его высокой *ресурсоемкостью* - на создание товара требуются значительные ресурсы, в том числе земельные. Главным критериальным и родовым признаком, позволяющим классифицировать жилье как отличительный от других объект правового регулирования, и главной его специфической особенностью является неразрывная связь жилища с землей. [240, С. 26]. Цена в значительной степени зависит от стоимости земельного участка, где находится объект недвижимости. Эта особенность влияет на ликвидность жилища-товара - меньшую, по сравнению с другими товарами. Чем выше цена, тем ликвидность объекта ниже. Это влияние исследовано многими учеными [43, 59, 142, 158, 194].

Основными характеристиками жилья, влияющими на стоимость жилья как товара, в работах [123, 232, 240, 242] приняты три группы: качество жилья (возраст, интерьер и т.д.), размеры жилья (количество комнат и вспомогательных помещений) и характеристика участка характеристика участка (внешний вид соседних жилищ, внешний вид во всем квартале, расстояние до центра города).

В работах [93, 158, 203, 232] отмечается, что жилище может рассматриваться не только как потребительское благо, но и как капитальное благо - как инвестиционный товар. Это обеспечивает инвестору получение дохода. В нестабильных современных условиях выделение этой особенности жилища представляется нам важнейшим, так как жилище выполняет

одновременно не только функцию потребительского блага, но и является капиталом и богатством.

«Жилище» как капитал и богатство

Жилище может рассматриваться как богатство, так как это материальные блага, которыми индивидуум «владеет (в силу закона или обычая) на правах частной собственности и которые поэтому могут быть передаваемы и обмениваемы» [146, С.114]. Функция жилища как богатства для индивидуума заключается в том, что собственность является мерой благосостояния. Собственное жилье характеризует социальный статус и уровень доходов человека, это показатель покупательной способности. Функция жилища как богатства может быть рассмотрена и для общества. Жилищный фонд является составной частью воспроизводимого национального богатства.

Жилище как капитал может служить источником дохода, то есть может приносить прибавочную стоимость, которой является рента (арендная плата), получаемая владельцем жилища. Рента представляет собой постоянный доход на жилище как капитал. Кроме этого, жилище как капитал может быть объектом инвестирования с целью получения дохода. Доходность обеспечивается как неуклонным ростом цен на рынке жилья, так и ростом цен на рынке аренды.

Итак, на основе систематизации и анализа изложенных выше представлений о жилище можно сделать вывод, что как объект экономических отношений жилище имеет тройственную природу: как потребительского блага, как товара и как капитала.

По мнению автора диссертации, экономическая сущность категории «жилище» в полной мере относится к понятию «жилищный фонд», поскольку согласно определению жилищный фонд - *совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации*. Под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является

недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [3]. Таким образом, жилищный фонд является совокупностью материально-вещественных и нематериализованных характеристик жилищ. При этом мы полагаем, что не следует разводить понятие жилищного фонда и жилищных услуг.

На основании вышеизложенного, экономическая сущность жилища исторического центра нами рассматривается в соответствии с тройственной природой экономической сущности жилища и представлена на рис. 2.1.

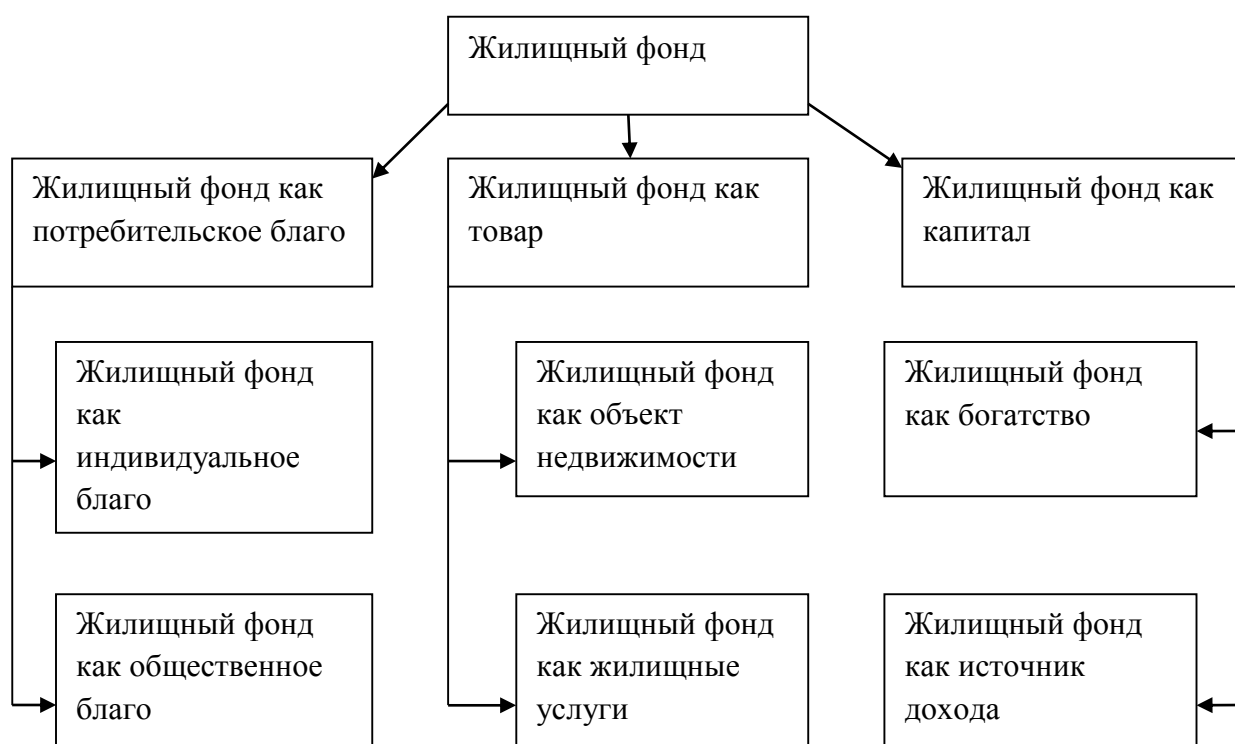


Рисунок 2.1. Экономическая сущность жилищного фонда (составлено на основе [3, 59, 158]).

Жилищный фонд исторического центра города в соответствии со своей сущностью обладает рядом особенностей, который отличают его от других благ и товаров. Некоторые из этих особенностей мы уже рассмотрели, более полная систематизация этих особенностей по функциям жилищного фонда исторического центра города приведена в табл. 2.1.

Особенности жилищного фонда исторического центра города

Функции жилищного фонда	Особенности жилищного фонда исторического центра
Жилищный фонд как потребительское благо	<ul style="list-style-type: none"> - благо длительного использования; - благо многократного использования; - многофункциональное благо; - многообразие по потребительским свойствам и качествам; - необходимость общественно-необходимых затрат для поддержания потребительских свойств; - недвижимое благо;
Жилищный фонд как товар	<ul style="list-style-type: none"> - в материально-вещественной и нематериализованной форме; - длительный производственный и технологический цикл; - увеличение стоимости по мере увеличения стоимости земли в историческом центре; - уменьшение стоимости по мере увеличения износа; - многократные продажи в течение жизненного цикла; - низкая ликвидность; - долгий срок реализации; - уникальность; - редкость; - раритетность; - подлинность; - авторство; - технологическая ценность; - сохранность;
Жилищный фонд как капитал	<ul style="list-style-type: none"> - высокая капиталоемкость; - высокая надежность как инвестиционного актива; - длительный срок окупаемости инвестиций; - низкая ликвидность как инвестиционного актива;

Источник: разработано автором.

Таким образом, на основе систематизации и анализа изложенных представлений о жилищном фонде исторического центра города можно сформулировать следующее определение: *жилищный фонд исторического*

центра города - объект экономических отношений, имеющий тройственную природу и ряд особенностей. Это совокупность жилых помещений на территории исторического центра города. Полагаем, что такое понятие жилищного фонда соответствует восприятию жилищного фонда как социально-экономической системы и объекта управления.

2.2. Современное состояние жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга

В предыдущих разделах диссертации нами установлено, что состояние жилищного фонда города отражается на жизни любого гражданина нашей страны. Это состояние является определяющим для повышения уровня и качества жизни населения, безопасности и комфорта проживания, благополучия, его культурного и социального здоровья нации. Качество и количество жилищного фонда являются не только частью национального богатства страны, но и базой для дальнейшего развития. Несмотря на то, что в последние годы наблюдается рост объемов нового жилищного строительства, подавляющее число горожан проживает в уже имеющемся жилищном фонде. В результате проведенных исследований нами доказано, что современное состояние жилищного фонда тормозит развитие экономики страны и не позволяет решить жилищную проблему большинства населения страны. Этим обусловлена необходимость системного изучения, обоснования и критического анализа существующего жилищного фонда, а также дальнейшего использования сложившейся застройки.

На основе анализа совокупности аналитических и статистических данных [78, 86, 87, 192, 194, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302] нами проведено детальное изучение современного состояния жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга.

По данным Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН) на 01.01.2012 г., жилищный фонд Петербурга — это

51 231 строение общей площадью 118 839 200 кв.м. (без учета встроенных нежилых помещений), около 1,98 млн. квартир. Общая площадь жилищного фонда исторического центра составляет 22,245 млн. кв.м., это 18,7% общего жилищного фонда города. Сегодня в историческом центре проживает более 600 тыс. жителей. По административному делению в него входят четыре района: Василеостровский, Адмиралтейский, Центральный и Петроградский (табл.2.2.).

Таблица 2.2.

Распределение жилищного фонда по районам исторического центра

Район	Жилых строений, шт.	Ист. зданий (до 1917г.), шт.	% ист. зданий, %	Общая площ., тыс.кв.м	Жилая площ., тыс.кв.м	Квартир, шт.	Комнат, шт.
Адмиралтейский	1824	1739	95,3	3991,1	2457,7	49 417	145 493
Василеостровский	1251	812	64,9	5143,0	3072,2	76 987	186 781
Петроградский	1240	939	75,7	4563,6	2189,9	40 459	122 697
Центральный	2497	2326	93,2	8547,4	3838,9	71 191	207 884
Итого по ИЦ	6812	5816	85,4	22045,1	11558,7	238054	662855
Всего в городе	51 231	9981	19,5	118839,2	71263,0	1 977 241	4 486 062

В законодательстве и литературе чаще всего жилищный разделяют *по формам собственности и по целям использования* [3, 123, 158, 227, 237].

В зависимости *от формы собственности* жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве

собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

При разделении по *целям использования* жилищный фонд делится на:

- жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда;

- специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, включающих служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

- индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, используемого гражданами - собственниками для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками для проживания граждан на указанных условиях пользования;

- жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, используемых собственниками для проживания на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками во владение и (или) в пользование.

- жилищный фонд социального; специализированный жилищный фонд; индивидуальный жилищный фонд; жилищный фонд коммерческого использования.

В Петербурге на балансе государства в лице бывших РЖА (районных жилищных агентств), преобразованных в ОАО «Жилкомсервис», находится 47% общей площади зданий, 29,8% относится к частному жилищному фонду. При этом гражданам и юридическим лицам принадлежат 31 324 жилых дома, то есть больше 60% всех построек.

Таблица 2.3.

Структура жилищного фонда (ЖФ) по форме собственности в Санкт-Петербурге

Категория пользователей	Строений, шт.	Общая площадь, тыс. кв.м	Жилая площадь, тыс. кв.м	Квартир, шт.
ЖФ районных РЖА	15 739	55 878,2	33 496,4	931 400
ЖФ ЗАО «ПРЭО «Нежилой фонд»	4	6,2	3,5	28
ЖФ управлений и департаментов правительства СПб	531	2684,5	1327,0	26 829
ЖФ ЖСК	2004	17 521,7	10 339,2	336 829
ЖФ, находящийся в частной собственности	31 324	35 462,4	21 638,4	569 938
ЖФ госучреждений и предприятий	1622	7266,7	4447,1	112 019
Прочий	7	19,5	11,4	198
Всего	51 231	118 839,2	71 263,0	1 977 241

Источник: [296, 298]

Важнейшим критерием жилищного фонда исторического центра города является *конструктивно-технические особенности* жилых зданий. К ним мы относим конструктивную и пространственную схему здания, материал стен и других конструктивных элементов зданий. Распределение жилых домов по типу конструктивных и объемно-планировочных решений зависит от времени возведения зданий и применяемых в это время технологий, строительных материалов и конструкций.

Масштабы строительства на разных этапах экономического развития общества и города были весьма различны. В табл. 2.4. представлены структура жилищного фонда Санкт-Петербурга по периодам постройки.

Таблица 2.4.

Периоды постройки жилищного фонда Петербурга (на 01.01.2012)

Период постройки	Строения		Общая площадь		Жилая площадь, тыс. кв. м
	шт.	%	тыс. кв. м	%	
До 1917 г. включительно	9981	19,5	17 633,6	14,8	9420,3
После 1917 года, в том числе:	41 250	80,5	101 205,6	85,2	61 842,7
1918-1927	349	0,7	136,4	0,1	90,0
1928-1937	1213	2,4	1448,8	1,2	984,1
1938-1940	713	1,4	644,3	0,5	399,5
1941-1945	153	0,3	58,9	0,0	34,1
1946-1955	6524	12,7	3257,7	2,7	2116,8
Всего	51 231	100,0	118 839,2	100,0	71 263,0

Источник: [303].

Каждое пятое из жилых зданий Петербурга построено до 1917 года. На их долю приходится 14,8% общей площади жилья (или 85 % от всего жилищного фонда центра). Больше всего старых домов в Центральном районе — 2326 из имеющихся там 2497 жилых зданий (93%), «возрастными» также являются Адмиралтейский район (1739 дореволюционных строений - 95%) и Петроградский район - 939 жилых зданий - 75% (рис. 2.2.).

На диаграммах 1-4 представлены масштабы строительства по центральным историческим районам Санкт-Петербурга. Почти две трети жилищного города было построено более двух веков назад, около 40% возведено в конце XIX - начале XX века.

Жилищный фонд исторического центра города характеризуется высокой степенью капитальности: дома с кирпичными стенами, каменными фундаментами, кирпичными перекрытиями.

В конце XIX - начале XX века часто используется прокатный металл для перекрытия пролетов в 5-7 метров. Особенностью зданий постройки до 1860 года являются стены толщиной в 3-3,5 кирпича, а также наличие кирпичных сводов, что позволяет рассматривать статическую схему здания как достаточно жесткую пространственную конструкцию, обладающую избыточной несущей способностью.

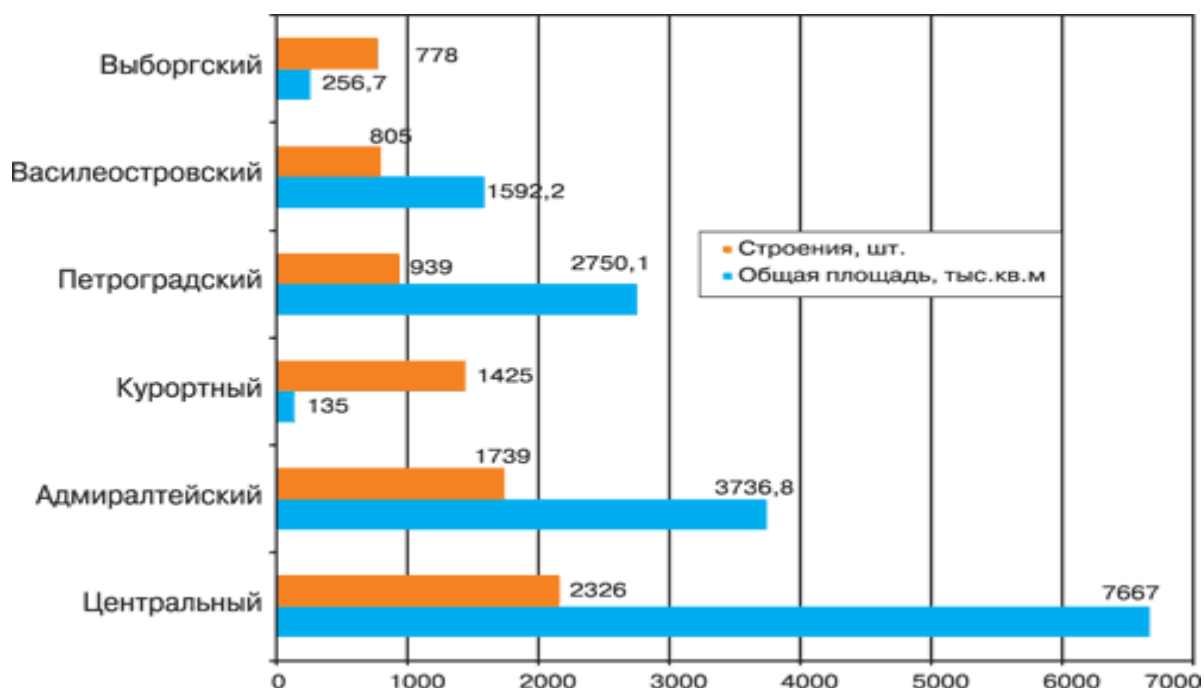
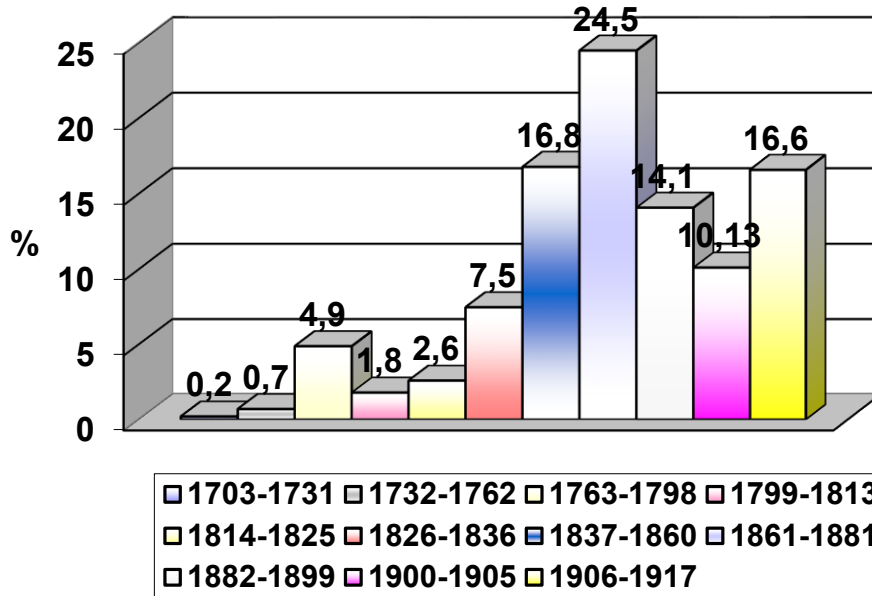


Рисунок 2.2. Количество жилых зданий, построенных до 1917г. [276].

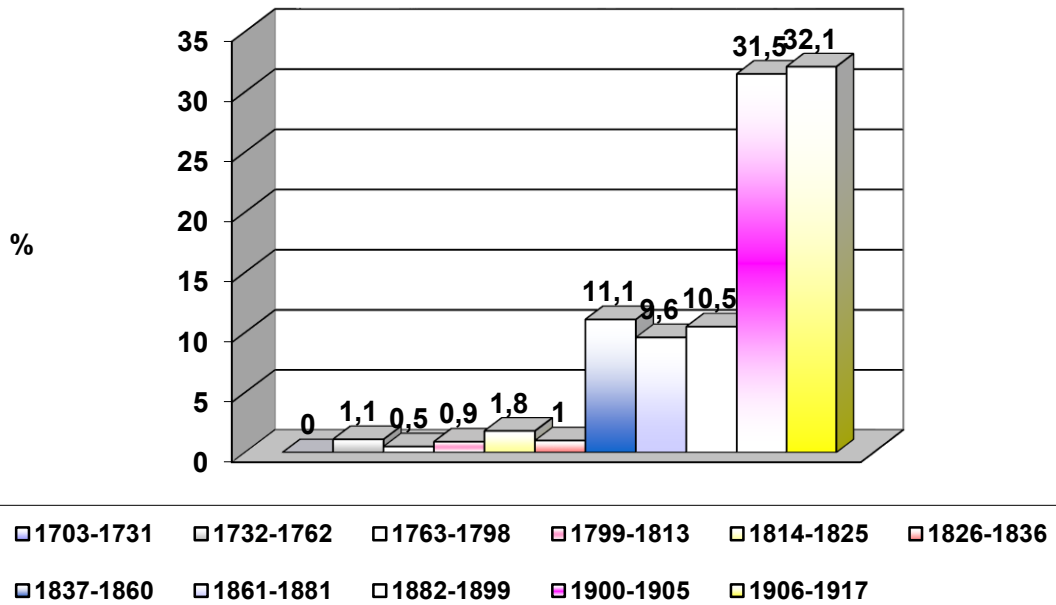
Строительство зданий середины-конца XIX века велось с перекрытиями по деревянным балкам с несущими продольными стенами, что позволяло осуществлять многовариантность планировочных решений, сохраняло возможность многократной перепланировки помещений без применения дополнительных несущих конструкций [147].

Для периода 1900-1917 годов особенностью являлось внедрение металлических балок перекрытий, что сопровождалось изменением расчетной схемы конструкции. Конструктивная схема решалась таким образом, что межкомнатные перегородки играли роль дополнительных элементов, уменьшающих пролет балки и обеспечивающих их соответствие нормативам по жесткости и изгибу. Расчетная схема здания имела развитую пространственную конфигурацию и включала фундаменты, стены, перекрытия и межкомнатные перегородки, которые имели не только планировочное, но и конструктивное значение. Такая пространственная конструкция приводила к существенной экономии материалов.

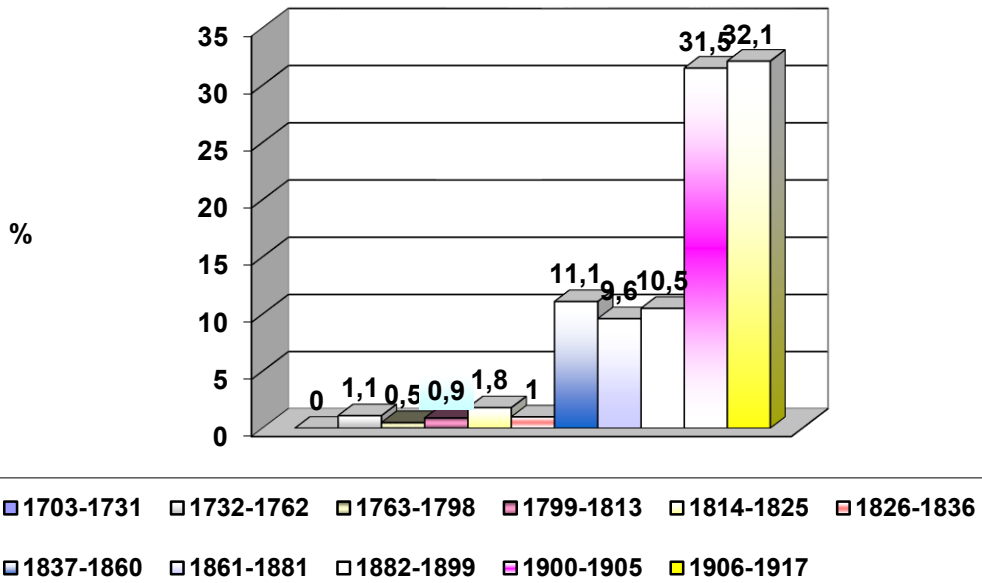
Масштабы строительства в Центральном районе (1703-1917)



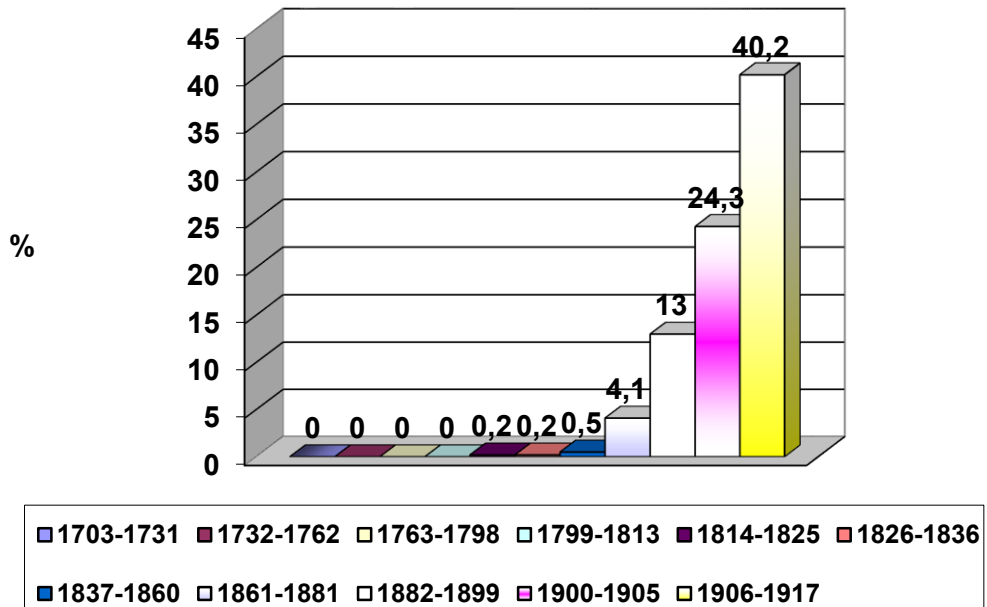
Масштабы строительства в Адмиралтейском районе (1703-1917)



Масштабы строительства в Василеостровском районе (1703-1917)



Масштабы строительства в Петроградском районе (1703-1917)



Диаграммы 1 - 4. Масштабы строительства в Санкт-Петербурге по районам города (1703-1917гг.)

Это означает и наличие границ реконструкции – перенос или уничтожение межкомнатных перегородок (диафрагм жесткости) ограничивает область принимаемых решений.

На основе анализа типа конструктивных и объемно-планировочных решений и в зависимости от периода постройки жилые здания разделены на следующие 3 группы (диаграмма 5):

1. 1703-1860 гг. – 27,3%;
2. 1861-1899 гг. – 31%;
3. 1900-1917 гг. – 41,7% [170].

Так до начала XX века возведено 58,3% жилых домов. В самом «молодом» из районов исторического центра - Петроградском –18%, в Центральном районе - 73%, в Адмиралтейском - 71,2%, в Василеостровском - 41,4%. Застройка Васильевского острова и Петроградской стороны велась наиболее интенсивно в начале XX века. Два других центральных районов застраивались равномерно на протяжении всего периода строительства города. В дореволюционный период построено 41,7% жилищного фонда. Таким образом, большая часть исторического жилищного фонда используется более 100 лет, но в пределах нормативного срока службы.

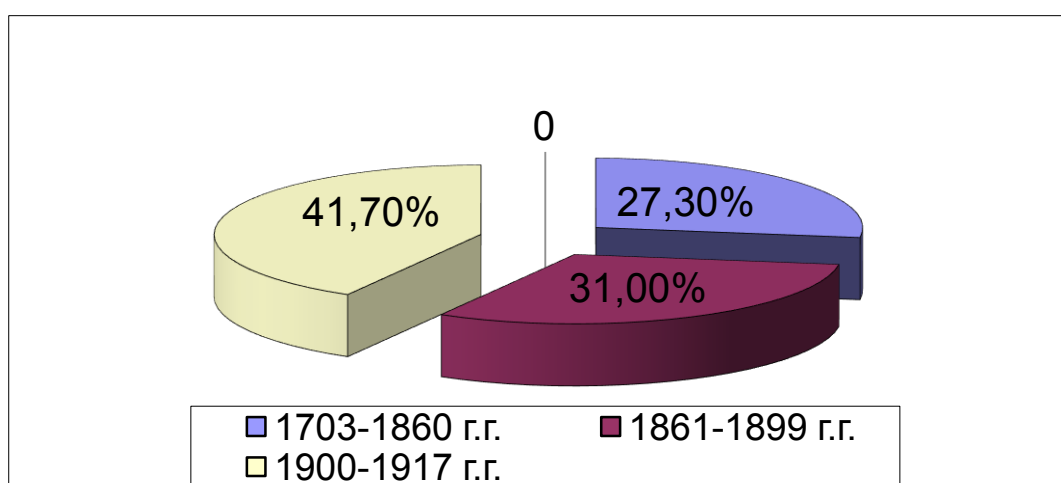


Диаграмма 5. Структура жилищного фонда исторических районов Санкт-Петербурга по периодам строительства

Важнейшей характеристикой жилищного фонда является группа *капитальности* зданий, непосредственно влияющая на нормативный срок

службы здания и срок проведения его реконструкции, и определяемая по возрасту строений, материалу конструкций и этажности зданий. В зависимости от группы капитальности жилищный фонд исторического центра города подразделяется на:

- 1 группа: каменные особо капитальные здания со сроком службы 150 лет;
- 2 группа: каменные обыкновенные здания со сроком службы 125 лет;
- 3 группа: каменные облегченные здания со сроком службы 100 лет.

Для определения технического состояния жилищного фонда исторического центра города последнее сплошное подомовое обследование было в 1967-71 гг. Эти данные были дополнены проведенным в 1979-1984 годах дополнительным обследованием ЛенНИИпроектом, Государственной инспекцией по охране памятников ГлавАПУ, Главным управлением культуры, Обществом по охране памятников, а также материалами «Комплексной программы сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга». В последующем, до сегодняшнего времени, *сплошного подомового обследования жилищного фонда исторического центра города не проводилось.*

Как известно, основным показателем, определяющим необходимость проведения капитального ремонта и реконструкции, является степень износа. Степень износа определяется с учетом физического и функционального износов зданий. Величина и скорость физического износа здания зависят от таких факторов, как качество строительных материалов и строительных работ, периодичность и система ремонтов, климатические условия, объемно-планировочные решения домов и квартир, характер их заселения и другие. [263, 264]. Так в коммунальных квартирах по сравнению с квартирами посемейного заселения, возрастает износ таких элементов, как полы, санитарно-кухонные узлы, заполнения дверных проемов и пр. На рис. 2.3. представлено состояние жилищного фонда Санкт-Петербурга по категориям физического износа. Отметим, что большая часть жилищного фонда города

находится в удовлетворительном состоянии, и лишь 7,5 % общей площади требуют проведения срочных ремонтных мероприятий.

Анализируя представленные данные о техническом состоянии жилищного фонда исторического центра (рис. 2.3, 2.4), можно сделать следующие выводы:

- около 80% жилых зданий исторического центра Санкт-Петербурга по физическому состоянию находятся в удовлетворительном состоянии и пригодно к дальнейшей эксплуатации; что позволяет проводить реконструкцию «щадящими» методами.

- удельный вес жилых зданий, находящихся в неудовлетворительном и ветхом состоянии составляет порядка 20%, требуется проведения комплексного капитального ремонта.

- наибольший удельный вес жилищного фонда в неудовлетворительном и ветхом состоянии сосредоточен на территории Василеостровского и Центрального районов.

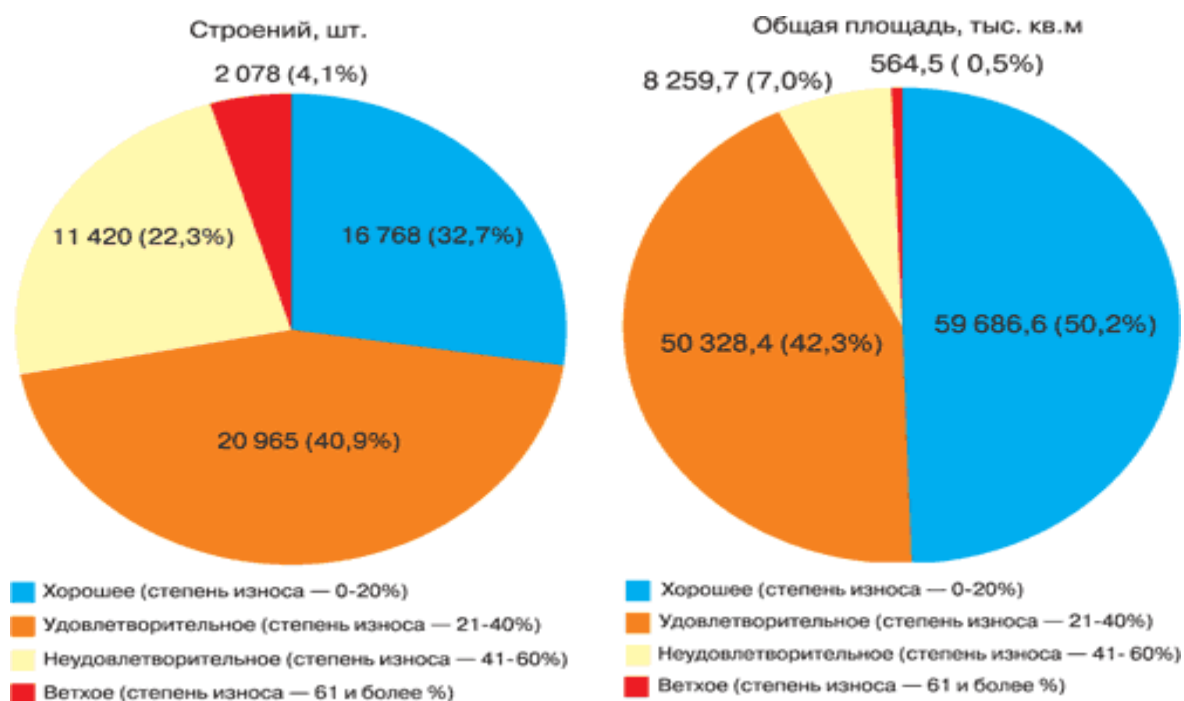


Рисунок 2.3. Состояние жилищного фонда Санкт-Петербурга по категориям физического износа (на 01.01.2012) [303]

Функциональный (Моральный) износ жилищного фонда выражается в недостаточной обеспеченности инженерной инфраструктурой (отсутствие горячего водоснабжения, ванн, лифтов, мусоропроводов), коммунальностью заселения квартир (в историческом центре более 200 тыс. человек проживает в коммунальных квартирах), в наличии темных кухонь, проходных комнат, недостаточной инсоляции квартир и дворовых пространств, отсутствии противозумных устройств. Сегодня количество жителей-очередников составляет в центре 196 958 человек. В комплексном капремонте нуждается 4706 многоквартирных домов исторической части города, в которых проживает 339 тыс. петербуржцев. Заметим, что в результате роста требований к жилью признаки функционального износа изменяются, так как происходит непрерывное развитие потребительского качества и рыночной стоимости жилья.

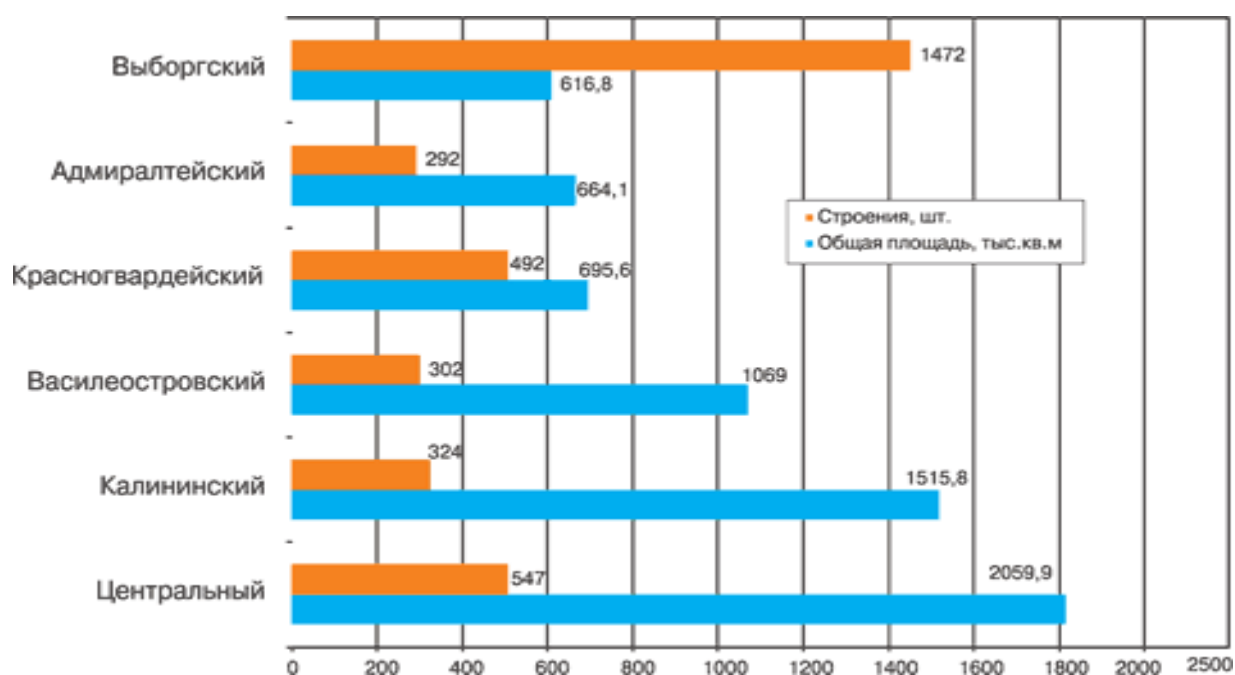


Рисунок 2.4. Площади жилищного фонда в неудовлетворительном и ветхом состоянии [303]

Следующим показателем, характеризующим жилищный фонд, является этажность зданий. Средняя этажность в центре города - 4,3 (ее изменения от 4,0 до 6,1 - высота зданий ранее была строго регламентирована).

В процессе анализа данных технико-экономического обследования, приведенных в [147, 276, 271], нами установлено, что поквартирный и покомнатный состав жилищного фонда исторического центра весьма различен. Это различие вызвано разными подходами при планировке жилых домов в разные периоды постройки. Так средняя общая площадь квартир в центре составляет 79,8 кв.м., жилая площадь - 49,4 кв.м. Жилая площадь в центре превышает среднюю жилую площадь по городу, равную 36 кв.м. Размер жилой площади квартир неодинаков: в Василеостровском районе она составляет 39,9 кв.м., в Центральном районе - 53,9 кв.м., в Адмиралтейском - 49,7 кв.м., в Петроградском - 54,1 кв.м.

Именно величина и структура квартир предопределяет характер заселения в жилых домах центра. Сегодня около 60% всех семей (или 30% от населения), зарегистрированных в центре, проживает в коммунальных квартирах. Очевидно, что сложившаяся ситуация требует незамедлительного решения.

Технико-экономический анализ жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга позволил установить, что жилая застройка исторического центра характеризуется относительно хорошим техническим состоянием, но находится в противоречии с качеством проживания.

На основе анализа и изучения состояния жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга нами проведена классификация жилищного фонда.

Необходимость классификации как одного из мощных средств системного анализа отмечают многие авторы. Мы согласны с этим постулатом, но подчеркнем, что задача классификации имеет множество решений, каждое из которых представляет собой субъективное видение проблемы, которое формируется в соответствии с поставленными целями.

По нашему мнению, сложность и многообразие жилищного фонда как объекта социально-экономических отношений допускает использование

различных подходов к его типизации и классификации. Традиционно классификация подчиняется следующим правилам:

1. В одной и той же классификации применяется одно и то же основание.
2. Сумма подмножеств равняется классифицируемому множеству.
3. Ни один элемент подмножества не может одновременно входить в другое подмножество.
4. Классификация должна быть последовательной и включать все ступени иерархии (подразделения на виды, подвиды и т.д.) [138].

В общественных науках классификации не всегда подчиняются приведенным правилам: они не имеют исчерпывающего характера (правило 2); границы между классами в них размыты, неопределенны; критерии в них, как правило, являются многомерными: одни и те же характеристики могут быть свойственны разным классам и различия между ними прослеживаются лишь в совокупности характеристик, через их различные комбинации, приоритеты и соотношения. Классификация проводится по существенным признакам (критериям) [138]. При этом следует четко определить и разграничить *классификационные признаки и цели классификации* [158]. Для жилищного фонда это могут быть: градостроительное регулирование, правовое регулирование, оценка недвижимости, экономический анализ, технический анализ, маркетинг и др.

Классификация жилищного фонда городов для различных целей и по различным критериям была проведена многими учеными, такими как Бузырев В.В., Грабовый П. Г., Селютина Л.Г., Васильева Н. В., Ершова С.А., Иванова Ю.В., Ларионовым А.Н., Овсянниковой Т.Ю. и другими. Нами изучены и проанализированы существующие структурные подходы к классификации жилищного фонда.

На основе анализа и изучения состояния жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга, с позиции управления его

реконструкцией и с учетом особенностей и специфики жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга, нами предложена классификация жилищного фонда центра города по классификационным признакам, которые следует учитывать при проведении реконструктивных преобразований (табл.2.5).

Таблица 2.5.

Классификация жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга

Классификационный признак	Типы и виды жилищного фонда
форма собственности	частный жилищный фонд государственный жилищный фонд муниципальный жилищный фонд
цель использования	социального использования коммерческого использования специализированный жилищный фонд индивидуальный жилищный фонд
Правовой режим использования	социальный найм коммерческий найм субаренда или поднайм рента
Тип жилищных отношений	коммерческое жилье социальное жилье
Тип имущественных прав	собственное жилье арендное жилье
Капитальность	1 группа 2 группа 3 группа
Период строительства	1703-1860 гг.;1861-1899 гг.;1900-1917 гг. 1917-1955гг.;После 1956г.
Планировочная структура квартиры	Анфиладная Анфиладно-коридорная Галерейная Изолированные комнаты
Степень износа	0-20% 21-40%

	41-60% Более 60% (ветхое)
Потребительские характеристики	Жилье низкого качества Жилье стандартного качества Жилье повышенной комфортности Элитное жилье
Размер и количество жилых помещений	1-комнатные квартиры 2-х комнатные квартиры и т.д.
Способ заселения	Многokвартирные дома Многokвартирные дома с коммунальным заселением Общежития
Размещение жилых домов на территории квартала	Лицевой корпус (вдоль красных линий) 1-й внутренний двор 2-й внутренний двор и т.д.
Уровень благоустройства	Полностью благоустроенный Частично благоустроенный Неблагоустроенный
Аксиологическая ценность	Наличие аксиологической ценности Не имеющие аксиологической ценности
Статус охраны	Федерального значения Регионального значения Местного значения Не имеющего статуса охраны

Источник: разработано автором

Поскольку основным средством преобразования исторической застройки, по мнению автора, должна стать реконструкция квартальной застройки, а жилой квартал - это единый, первичный, целостный объект реконструкции, кроме обобщенной классификации жилищного фонда необходима классификация жилых кварталов исторического центра города.

В работах некоторых исследователей была проведена классификация жилых кварталов исторического центра Санкт-Петербурга. Так в [145, С. 273-276] жилые кварталы разделялись на следующие восемь типов,

различающихся между собой по размерам, конфигурации и количеству рядов застройки:

1, 2, 3 - вытянутые, узкие кварталы с высокой плотностью застройки, разной ширины (20-40м, 50-60м, 70-100м), в 1-м типе - однорядная застройка, во 2-м - боковые корпуса, в 3-м - второй ряд застройки;

4, 5 - кварталы относительно широкие (110-130м и 140-170м), площадь от 2,5 до 5 га, дома из 3-4-х блоков, с участками нежилого назначения;

6 - широкие кварталы (от 180м) с многорядной застройкой, внутри квартала-садик или нежилые строения, с пониженной плотностью;

7 - кварталы с экстенсивной застройкой;

8 - кварталы треугольной формы с одно- или двухрядной застройкой.

В [122] жилые кварталы центра города классифицировались в зависимости от показателя плотности жилищного фонда и от возможного процента озеленения.

По нашему мнению, подобные классификации отражают лишь планировочные и градостроительные характеристики жилых кварталов. На современном этапе развития теории управления реконструкцией классификация должна быть дополнена.

Нами были изучены основные технико-экономические показатели жилых кварталов исторического центра Санкт-Петербурга, а именно: площадь жилого квартала (га); плотность жилищного фонда брутто и нетто (кв. м. /га); процент застройки (%); процент озеленения (%); общая площадь встроенных помещений (кв. м.); количество жителей (чел.). В результате классификация жилых кварталов исторического центра Санкт-Петербурга может быть представлена в следующем виде (табл. 2.6.).

Классификация жилых кварталов исторического центра Санкт-Петербурга

Классификационный признак	Типы и виды жилищного фонда
Градостроительно-планировочные признаки	
Размер территории квартала	Маломерные (до 2-х га) Средние (от 2-х до 4-х га) Крупные (более 4-х га)
Форма застройки квартала	Прямоугольная Треугольная и др.
Количество рядов застройки	Однорядная Двухрядная и т.д.
Плотность жилищного фонда	-интенсификация застройки: увеличение плотности от 0 до 20%; увеличение плотности свыше 20%; -разуплотнение застройки: уменьшение плотности до 10%; уменьшение плотности от 10 до 20%.
Баланс функционального зонирования территории квартала	Преимущественная жилая застройка (до 80%) Многофункциональная застройка
Аксиологические признаки	
Удельный вес ценного жилищного фонда (ОКН) в общем объеме жилищного фонда квартала	% в общем объеме жилищного фонда квартала
Наличие доминант, памятников (ОКН) (жилого и нежилого назначения) на территории квартала	Наличие доминант, памятников Отсутствие доминант, памятников
Объемно-планировочные признаки	
Удельный вес нового строительства на территории квартала	- новое строительство отсутствует; - объем нового строительства от 0 до 10%; - объем нового строительства от 10 до 30%; - объем нового строительства от 30 до 50%;

	-объем нового строительства свыше 50%.
Удельный вес встроенных помещений	- удельный вес от 8 до 15%; - удельный вес от 15 до 30%; - удельный вес свыше 30%.
Потери жилой площади после реконструкции от сноса	- без сносимого фонда; - объем сноса от 0 до 10%; - объем сноса от 10 до 20%; - объем сноса свыше 20%.
Потери площади встроенных помещений после реконструкции от сноса	- потери от 0 до 10%; - потери от 10 до 30%; - потери от 30%.
Потери (прирост) жилой площади после реконструкции от перепланировки	- потери (прирост) от 0 до 10%; - потери (прирост) от 10 до 30%; - потери (прирост) от 30%.
Потери (прирост) площади встроенных помещений после реконструкции от перепланировки	- потери (прирост) от 0 до 10%; - потери (прирост) от 10 до 30%; - потери (прирост) от 30%.
Потери (прирост) жилой площади после реконструкции от изменения функции (перепрофилирование)	- потери (прирост) от 0 до 10%; - потери (прирост) от 10 до 30%; - потери (прирост) от 30%.
Потери (прирост) площади встроенных помещений после реконструкции от функции (перепрофилирование)	- потери (прирост) от 0 до 10%; - потери (прирост) от 10 до 30%; - потери (прирост) от 30%.
Инфраструктурные признаки	
% обеспеченности социальной инфраструктурой	В пределах нормы Ниже нормы Выше нормы
% обеспеченности инженерной инфраструктурой	В пределах нормы Ниже нормы Выше нормы

% обеспеченности транспортной инфраструктурой	В пределах нормы Ниже нормы Выше нормы
% озеленения и благоустройства	В пределах нормы Ниже нормы Выше нормы
Социально-демографические признаки	
Потребность в маневренном фонде	- количество жителей, нуждающихся в маневренном фонде
Потребность в социальном жилье	- количество жителей, нуждающихся в социальном жилье

Источник: разработано автором

Разработанные классификации необходимы для эффективного управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города. Они позволяют понять сущность жилищного фонда и выявить процессы, тенденции и закономерности, происходящие в процессе реконструкции.

2.3. Аксиологический потенциал жилой застройки исторических центров городов

Сохранение и устойчивое развитие такой значимой для национальной экономики и культуры общности, как исторические города, является одним из главных направлений культурной политики государства. Последовательное осуществление государственной политики по восстановлению и развитию исторической городской среды направлено на обеспечение сохранения уникального архитектурно-градостроительного наследия и улучшения качества сложившейся застройки. Все это способствует повышению эффективности городского хозяйства, строительства и уровня жизни для горожан в условиях реформируемого общества. Однако предпринимаемых в настоящее время усилий явно недостаточно. Сегодня, по данным Министерства Культуры РФ, из 78,9 тысяч памятников архитектуры,

находящихся на государственном учете, более 60 % находится в состоянии, близком к аварийному.

Историческая среда большинства российских городов находится в кризисном состоянии, повсеместно видна утрата исторической городской застройки. Около 70% памятников нуждаются в спасении от разрушения - это памятники жилой архитектуры, находящиеся в муниципальной собственности. Поэтому в качестве целевого индикатора по Федеральной Целевой Программе «Культура России» планируется достигнуть увеличения доли объектов культурного наследия (ОКН), находящихся в удовлетворительном состоянии в их общем количестве только до 45, 3 % к 2018г. (Табл. 2.7).

Таблица 2.7.

Целевые индикаторы ФЦП "Культура России (2012 - 2018 годы)"

Целевые индикаторы и показатели	Базовый год 2011	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Доля (ОКН), в федеральной собственности, состояние кот-х удовлетворительно, в общем кол-ве ОКН, в федеральной собственности, в %	35	35,5	36	37,3	39	41,5	43,3	45,3
Доля ОКН, информация о кот-х внесена в электронную базу данных единого гос. реестра ОКН, в общем кол-ве ОКН, в %	25	27	30	35	40	46	50	52
Доля субъектов РФ, в кот-х осуществляется мониторинг состояния и использования ОКН, в общем кол-ве субъектов РФ, в %	55	58	61	65	70	78	88	100

Источник: [36]

Недвижимые памятники истории и культуры - объекты культурного наследия общества - в экономическом, социальном и культурном пространстве исторического города занимают центральное место. Недвижимые памятники обладают значимостью как для общества в целом, так и для тех территорий, на которых они расположены.

В настоящее время в Российской Федерации насчитывается 175,9 тыс. недвижимых памятников федерального и регионального значения, среди которых наибольший удельный вес (45%) составляют объекты градостроительства и архитектуры (Табл. 2.8).

Таблица 2.8.

Памятники истории и культуры РФ, охраняемые государством

	1990	1995	2000	2005	2009	2010	2011	2012
Число недвижимых памятников истории и культуры	46,0	64,5	84,9	87,8	142,5	143,4	185,1	175,9
В т.ч.: археологии	12,0	18,9	...	18,1	36,8	36,5	78,0	78,9
истории	20,6	23,8	...	24,1	35,9	36,1	31,1	29,4
градостроительства и архитектуры	11,1	19,1	...	42,7	65,9	66,8	70,1	61,8
искусства	2,3	2,7	...	2,9	3,9	4,0	4,9	3,7

Источник: [295]

Памятники широко вовлечены в систему производственных и хозяйственных связей и отношений в современном обществе: 95% зданий и строений, наделённых статусом памятников истории и культуры, используются в качестве объектов недвижимости [74]. Из зданий и сооружений 81% используется в производственной и хозяйственной деятельности: в административных целях – 20%, в жилых целях – 8%, в социально-культурных целях – 23%, в общественно-политических целях – 2%, в культовых целях – 27%, в производственных целях – 1%, в иных целях – 5% [277]. На территории России в списке Всемирного культурного и природного наследия, сформированного под эгидой ЮНЕСКО, находится 21 объект, а именно в качестве объектов культурного наследия в данный список включено 13 объектов.

В данный момент, по данным КГИОП, в Петербурге зарегистрировано 8464 охраняемых государством зданий-памятников. Из них более 2,5 тысяч – памятники регионального значения. Петербург – особый город по количеству охраняемых территорий. Если в Париже под охраной находится 36 тысяч га, в Риме – 1480 га, в Праге 900 га, то в Петербурге 72 тысячи га охраняемых

территорий. Историческая архитектурная среда охватывает не более 10% площади Санкт-Петербурга. Исторический центр Петербурга был в полном составе признан объектом всемирного наследия именно по той причине, что помимо памятников, здесь сохранилась целостная архитектурная среда. Аналогов сопоставимого масштаба в Европе нет.

В Список всемирного наследия внесен объект культурного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников». Согласно последним результатам исследования НИИ «Спецпроектреставрация», общая площадь объекта всемирного наследия (ОВН) «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» составляет 38767,1364 га. Площадь ОВН исторически сложившегося центра Санкт-Петербурга - 5356,8518 га. Ранее, в 2003-2009 гг., общая площадь ОВН «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» составляла 11179, 5 га, в т.ч. в исторически сложившемся центре Санкт-Петербурга – 1726,6 га. По нормам, принятым в 1989-1990 гг., общая площадь ОВН «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» составляла 45811 га, в том числе: исторический центр Ленинграда (Санкт-Петербурга) – 4021 га. Таким образом, в случае принятия результатов исследования Советом по сохранению культурного наследия Санкт-Петербурга, общая площадь ОВН, в том числе в исторически сложившемся центре Санкт-Петербурга, будет увеличена в несколько раз.

Вопрос об уточнении границ объекта всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга» является одним из краеугольных, так как именно он служит основанием для формирования отношения общества к сохранению и использованию памятников истории и культуры.

Жилищный фонд исторического центра Санкт-Петербурга уникален по масштабам возведения: так за два предреволюционных десятилетия было возведено около 60% всей исторической жилой застройки. Уникальна и

степень его сохранности: исторический центр сохранился как образец европейского города конца XIX - начала XX века. Всего, по данным КЭРППиТ, в границах исторического центра Санкт-Петербурга расположено 10 842 зданий, из них памятников - 1523.

В настоящее время в обществе безоговорочно признается необходимость сохранения градостроительных ансамблей и архитектурных памятников, относящихся к объектам культурного наследия, но *не сформулировано и не определено отношение общества к массовой жилой исторической застройке*. Именно массовая жилая застройка является достойным фоном для обрамления памятников. Пространственно-композиционные и объемно-планировочные решения исторической жилой застройки, особенности конструктивных и строительных решений исторических жилых зданий, требуют, по нашему мнению, ***сохранения, изучения и эффективного использования.***

До настоящего времени жилая застройка исторических центров городов рассматривалась не как функционирующая и развивающаяся система, обладающая присущим только ей культурным, экономическим и социальным потенциалом, а как россыпь отдельных объектов, функциональные возможности которых определялись лишь узко прагматичным назначением каждого из них в отдельности. Это значит, что из всего многообразия свойств жилой исторической застройки, востребуется и используется небольшая их часть, характеризующаяся аддитивными свойствами. Целостные, интегративные свойства, показатели и функции, присущие системе как целостному образованию, качественно отличные от свойств аддитивных, в значительной мере выпадают из поля зрения и круга интересов бизнеса и власти.

Это привело к появлению и закреплению идеологического стереотипа, в соответствии с которым реконструкция и капитальный ремонт жилой застройки исторических центров городов направлены на решение задач, связанных лишь с преобразованием разрозненных зданий и сооружений. Историческая застройка является уникальным памятником

градостроительства и архитектуры, которая находится в обрамлении зданий жилого назначения. Поэтому уничтожение этой части культурного наследия путем сохранения существующей практики проведения ремонтных работ не может считаться оправданным, хотя и является на сегодня вполне закономерным. До тех пор, пока охраняются лишь отдельные памятники, не будет достигнута целостность исторической застройки и их гармония с окружающей средой, характерная для исторического центра Петербурга.

Рассматривая уникальный и неповторимый жилищный фонд исторического центра города, нам представляется логичным предположить, что **жилые дома исторического центра могут быть рассмотрены как объекты, обладающие аксиологической ценностью, и требующие особых мер по их охране.** В федеральном законе «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [4] в статье 3 отмечается, что к объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты культурного наследия - это своеобразный историко-культурный феномен. Будучи носителем культуры, наследие содержит в себе информационный потенциал, способный обеспечить сохранение человека как вида, народа как национального сообщества, и малых сообществ – города, общины, семьи. Подразумевается, что отнюдь не все, созданное человеком, должно быть сохранено во что бы то ни стало. К архитектурно-градостроительному наследию этот тезис относится в полной мере. Критерии оценки созданного в прошлом исторически подвижны, и мы можем опираться

только на *парадигму* рубежа столетий (тысячелетий). Однако будем считать, что современное общество, объективно оценивая пройденный человечеством путь, в состоянии и обязано отделить зерна от плевел [246].

Во избежание утраты жилых домов исторического центра и сохранения их подлинности до проведения ремонтно-реставрационных работ следует определить, *что следует сохранить и режимы ремонтно-реконструктивной деятельности*. За семь лет Петербург остался без 698 жилых дореволюционных домов. Потеря составила 6,5% от их общего количества. Если в 2004 году в городе было 10 679 зданий дореволюционной постройки, то в 2011-м - только 9981. Это без учета промышленных зданий, которые сносили еще быстрее, чем жилые. Дома довоенной постройки, как правило, не имеющие цветочной лепнины на фасадах и потому не представляющие никакой ценности в глазах чиновников, гибнут еще быстрее. Из сохранившихся к 2004 году 2496 зданий, построенных в 1918 - 1940 годах, осталось 2275. Потери — 8,8% [290]. По нашему мнению, жилые дома исторического центра находятся под угрозой уничтожения из-за недостаточной охраны вследствие отсутствия законодательства, направленного на предотвращение их уничтожения, ценность многих памятников - жилых домов, значительно снижена, происходит массовое сокращение числа подлинных памятников путем замены на копии из современных стройматериалов.

Автором предлагается для **жилых домов исторического центра ввести категорию «Предмет охраны»**.

Впервые понятие «Предмет охраны» было введено Ассоциацией исследователей Санкт-Петербурга в начале 1990-х годов (Т.А. Славина, С.В. Семенцов, В.В. Антонов). Далее оно было изучено в работах Гришина С.Ф., Малининой К.В., Малининой Н.А. и др. Под предметом охраны подразумеваются те элементы, параметры, характеристики архитектурно-градостроительного объекта, которые являются носителями его реальной

ценности. В аспекте градостроительной деятельности предмет охраны есть предмет ограничения действий всех участников градостроительного процесса, зафиксированный полноценными с юридической точки зрения документами. Предмет охраны – особенности объекта культурного наследия, послужившие основанием для включения в единый государственный реестр и подлежащие обязательному сохранению [193, 246].

Определению предметов охраны сопутствует оценка и ранжирование территории и застройки. Далеко не все фрагменты города равноценны по своему архитектурному качеству. Для этого необходим анализ среды исследуемой зоны, экспертиза обязана точно сформулировать оптимальный режим реконструкции по данным типологического, композиционного, функционального анализа. Сегодня в число предметов охраны вводятся границы владельческих участков, типологические особенности застройки, например, «брандмауэрная» или свободно расположенная в пространстве территория, тип уличного пространства, сформированный как «сплошной фасад» или с разрывами, композиционная организация уличного фронта (высота зданий, их силуэт, закономерности чередования акцентов и фоновой застройки); примечательные городские ландшафты и так далее.

Однако с расширением возможностей преобразования исторической застройки понятие «предмет охраны» применяется зачастую необоснованно - путем пересмотра отдельных свойств и характеристик объекта без учета его целостности и в ущерб культурно-исторической ценности. То есть используя «предметный» метод охраны исторической застройки, регулируются лишь отдельные параметры, без учета градостроительной целостности (например, при разработке высотного регламента).

По нашему мнению, на градостроительном уровне должен использоваться «объектный» метод охраны культурно-исторического наследия, при котором сохраняется в неприкосновенности градостроительный каркас центральной части города. Реконструкция такого уникального города, каким является Санкт-Петербург, требует особого, бережного подхода к ее

реализации. Реконструкция центральных районов Санкт-Петербурга должна раскрывать их своеобразие, историческое прошлое, особенности современного состояния и совершенствовать систему центра как единую, самостоятельно функционирующую и развивающуюся [241]. Руководствуясь «объектным» методом охраны культурно-исторического наследия, основным средством преобразования исторической застройки должна стать реконструкция квартальной застройки и застройки отдельных ее участков с дифференцированным применением «объектного» и «предметного» методов.

Мы согласны с положением, согласно которому назначение режима реконструкции исходит из выявления предметов охраны [193]. Мы полагаем, что предметами охраны для жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга могут быть:

1. *Жилой дом в целом, сохраняемый полностью в подлинном виде.* Для такого объекта возможна научная реставрация и модернизация инженерного оборудования и технических помещений. Необходим комплекс технических мероприятий, обеспечивающих сохранность объекта. Строгое ограничение функции. Это крайне редкий случай.

2. *Жилой дом, сохраняемый в подлинном виде частично.* Предметом охраны являются: фрагменты пространственной структуры, конструкций, отделки, например, фасады, парадные лестницы, элементы убранства дворов и т. д. Для этих фрагментов устанавливается комплекс охранных мероприятий, как для первого типа. Но если в жилых домах есть флигели, этажи или помещения, имеющий функциональный и физический износ и не представляющие ценности с точки зрения архитектуры, то предусмотрена реконструкция с элементами реставрации, обеспечивающие сохранение предметов охраны, и частичное ограничение функций по использованию данных объектов.

3. *Некоторые характеристики и фрагменты жилого здания.* Как правило, эта ситуация встречается при оценке дворовых флигелей, расположенных в 1-ом, 2-ом или даже 3-ем внутреннем дворе. Сохранение их

габаритов и конфигурации позволяет оставить неизменными типологические черты дворового пространства. Для таких жилых домов возможно сочетание реконструкции и нового строительства с указанными ограничениями.

Таким образом, «предмет охраны» – это понятие, которое позволяет актуализовать большой объем историко-теоретических знаний, позволяющий понять, чем обладает город, что и как надо сохранять в исторической среде [193]. Понятие предмета охраны, установленное юридически и утвержденное в федеральном и региональном законодательстве, позволяет: 1) обеспечить реальное сохранение историко-культурного наследия; 2) определить степень свободы проектировщика, инвестора, владельца недвижимости; 3) обеспечить качество среды обитания там, где это необходимо [241].

На основании вышеизложенного, мы считаем необходимым включение набора предметов охраны в состав градорегулирующих документов, таких как Стратегия 2030, Генеральный план, комплексные программы социально-экономического развития города, Правила землепользования и застройки, средовое зонирование. До настоящего времени предусматривалось лишь адресное сохранение памятников архитектуры.

Настаивая на охране архитектурно-градостроительного наследия, необходимо стремиться сохранить материальные свидетельства «памяти о прошлом», поскольку «в прошлом находится объяснение настоящему и прогноз будущему – мы связаны с безграничным прошлым и безграничным будущим» [127, С.10]. Впервые издал указы и осуществил первые мероприятия по охране памятников Петр I. Архитектурные объекты были причислены к памятникам в официальных документах лишь в 1822 г. К XIX в. в государственных актах, научной и публицистической литературе сформировалось осознание основных внешних свойств памятников: быть источником информации и оказывать воспитывающее воздействие на людей [1270]. Кроме того, указывалось, что ценность архитектурного памятника определялось не тем, кому он принадлежал, а тем, насколько полно и ярко он выражает архитектурно-строительные традиции народного зодчества и

особенность национальной культуры. Однако четкого определения понятия "памятник истории и культуры" не существовало. В каждом случае это понятие сопровождалось не точным определением, а описательным перечислением различных категорий объектов, признаков, свойств, качеств и функций, характерных для памятников истории и культуры. Постепенно в объем понятия "памятник" включались все новые и новые категории исторических объектов.

На основе анализа опыта охранной деятельности последних десятилетий нами установлено, что в современном обществе осознана необходимость перейти от охраны отдельно взятых объектов к охране и поддержанию систем, элементами которых являются эти объекты. Архитектурное наследие – это пространственная оболочка былой жизни; именно эта жизнь – в ее лучших проявлениях – заслуживает продления и, следовательно, *охраны* [241]. По нашему мнению, установление охранных зон и их требований в историческом центре совершенно необходимы, но недостаточны для сохранения исторической застройки и развития города.

По мнению автора диссертации, новым перспективным направлением развития жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга следует считать *комплексную регенерацию историко-культурного и архитектурного наследия с использованием всего совокупного аксиологического потенциала территории*. Осуществление подобного метода охраны потребует *профессионального управления* процессом регенерации, поскольку требует упорядочить отношения всех заинтересованных участников архитектурно-градостроительного процесса: властей, бизнеса, жителей (глава 3 настоящего исследования).

На современном этапе развития теории и практики реконструкции исторической жилой застройки *специальных исследований ценностных аспектов для оценки жилищного фонда исторических центров городов не проводилось*. Аксиологическая направленность при выборе направлений

преобразования и реконструкции жилой застройки в исторических центрах городов присутствовала лишь имплицитно. Аксиологический анализ исторической жилой застройки, по нашему мнению, один из необходимых компонентов современной науки.

Ценностный статус, на наш взгляд, должен определяться соответствием исторической жилой застройки тому или иному месту, положению в иерархии общества в системе его ценностей. Как известно, в обществе существуют ценностные образования различного рангового порядка. Помимо функциональной ценности, присущей всем объектам недвижимости, жилая застройка исторического центра обладает и социокультурной ценностью. Социокультурные ценности, вырабатываемые в каждой культуре, и есть эти образцы, уже утвердившие себя как сущностно значимые для жизнедеятельности индивидов и общества. Высшая ценность выступает нормативным образцом при сравнении с ним того или иного социально-культурного образования. Мера соответствия явления образцу и будет определять его ценностный статус. Это один из классических подходов к теории ценности [217, 223, 234]. Применительно к жилой застройки, в качестве образца нами принимается здание, являющееся памятником – объектом культурного наследия.

Анализ аксиологических составляющих жилой застройки исторического центра необходим в следующем контексте. Любой феномен культуры, истории, архитектуры ценностно отмечен, то есть имеет какое-либо значение, отвечает определенным потребностям человека. Ценность выступает как интенция потребностей субъекта. Именно в этом смысле может даваться определение ценности как способности быть средством удовлетворения материальных и духовных потребностей субъекта [217, 223].

Рассматривая жилую застройку исторического центра в ценностном аспекте, мы можем выделить несколько составляющих данной проблемы, исходя при этом из положения, что ценность образует внутреннее содержание

объектов в историческом центре города – памятников, либо зданий, обладающих аксиологической ценностью.

Элементы аксиологической ценности могут быть найдены практически в каждом здании исторического центра города. Высшая форма концентрации аксиологических элементов проявляется как ценность памятника (рис. 2.5).

Все составные элементы аксиологической ценности, присущие зданию-памятнику, могут содержаться и в архитектурных ансамблях и комплексах.

Ценностный статус жилой застройки исторического центра рассматривается нами как механизм воздействия исторического окружения на личность.

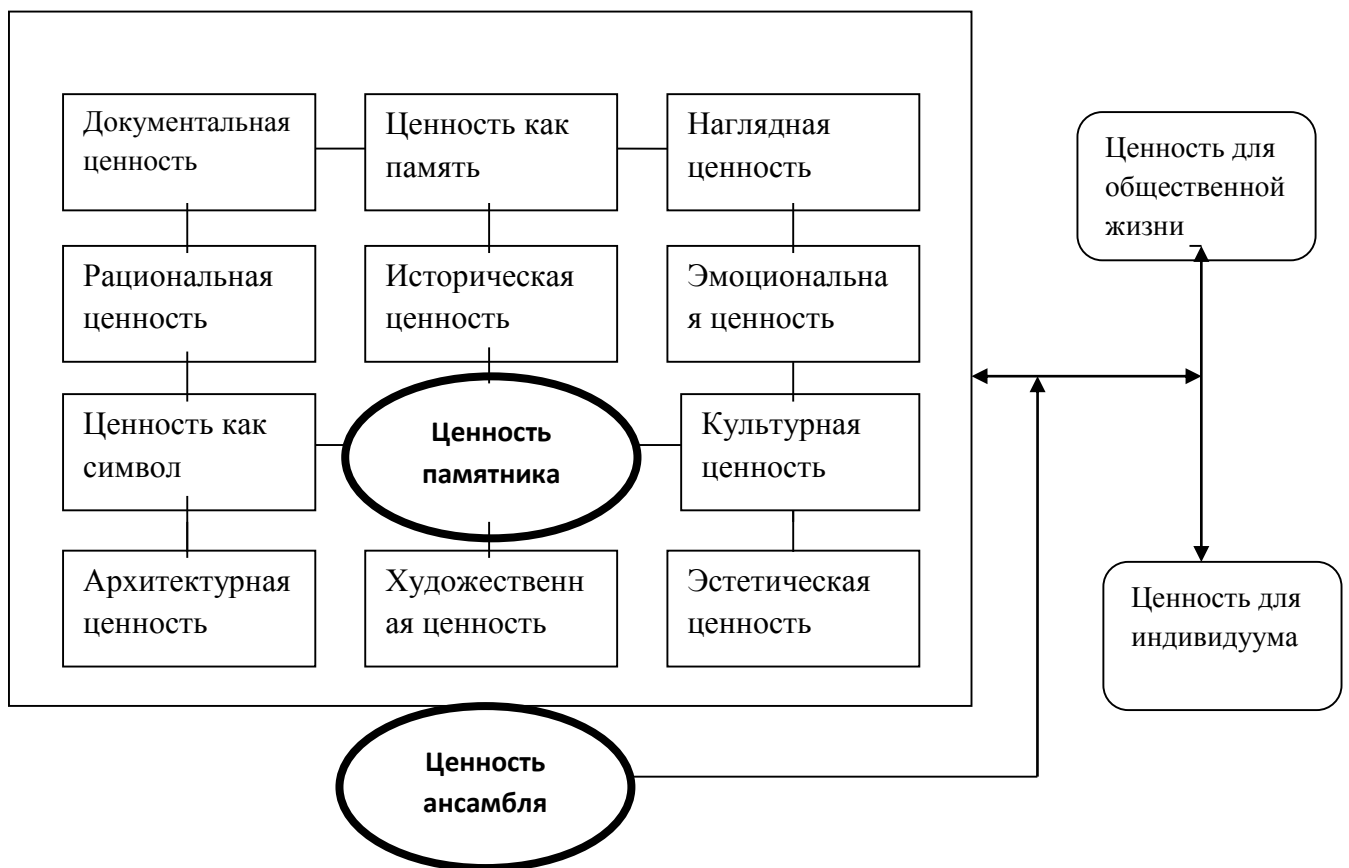


Рисунок 2.5. Составные части аксиологической ценности жилого здания исторического центра (разработано автором).

Для дальнейшего рассмотрения теории ценности жилой застройки исторического центра подчеркнем, что они существуют и функционируют объективно и субъективно. Предлагаемые обществом, они осознаются в

качестве ценностных категорий, норм, целей и идеалов и, в свою очередь, через сознание и духовно-эмоциональное состояние людей и социальных общностей оказывают обратное воздействие на социальную жизнь. Ценностное сознание функционирует в виде сознания общественного и в виде индивидуального ценностного отношения, которые тесно связаны друг с другом. На уровне общества ценности представлены в виде общественных ценностных систем, включающих ценности конкретных социальных структур. Система ценностей образует внутренний стержень культуры, духовную quintessence потребностей и интересов индивидов и социальных общностей [217, 234].

Автор согласна с утверждением, что «для выяснения вопроса о ценности памятника необходимо исходить из конечной цели его сохранения» [127, С.19]. А.М. Кулемзин выделяет две цели:

1. Сохранение с целью использования в современном обществе;
2. Сохранение с целью передачи будущим поколениям.

Поскольку трудно спрогнозировать духовные запросы будущих поколений, по нашему мнению, следует исходить из принципа - **сохранить как можно больше!** В данном вопросе мы разделяем следующую точку зрения: «при современных темпах развития городской инфраструктуры, в условиях сегодняшнего строительного бума Петербургу жизненно необходимо четкое и однозначное обоснование неприкосновенности уникального культурного памятника, которым является исторический центр нашего города» [222], а также, что «залогом успеха в передаче истинного наследия от поколения к поколению является приоритет историзма перед сиюминутным интересом» [193].

Для достижения выявленных целей следует обеспечить возможность выполнения требуемых обществом функций объектов культурного наследия.

В монографии [127] рассмотрены признаки, свойства и функции памятников истории и культуры. Так для недвижимых объектов культурного наследия выделяются следующие признаки: *материальность,*

андропогенность, недвижимость. Выявленные признаки и свойства памятников в полной мере относятся к жилой застройке исторического центра Санкт-Петербурга и позволяют рассматривать ее с позиции аксиологической ценности.

Жилая застройка исторического центра – *это материальные объекты,* имеющие физические константы. Причем эти исторические и культурные объекты продолжают выполнять свою функцию, воздействуя на человека и общество, вне зависимости от того, признаются они памятниками или нет. Только сохранившаяся материальная субстанция жилой застройки способна выполнять его социальную функцию. Без материальности не может быть выполнена ее функция.

Жилая застройка исторического центра – *это результат деятельности людей,* то есть он андропогенен по своей природе. Человеческое общество преобразует или влияет на изменение естественной среды своего обитания и оставляет следы своего воздействия на окружающий мир. В результате появляются объекты, которые впоследствии становятся памятниками истории, архитектуры, искусства, науки или техники. Отсутствие признаков воздействия человека на объект природы лишает его возможности быть признанным памятником.

Под недвижимостью жилой застройки исторического центра понимается его единство с окружающей средой. Недвижимость в этом смысле – целесообразное, оправданное практикой их использования, условие сохранения жилищного фонда, рекомендуемое не отрывать их от своей естественной среды, места своего возникновения, где они являлись «участниками» или «свидетелями» событий [127]. Сохранение материально-пространственной среды усиливает эмоциональное воздействие памятника.

Свойства, присущие жилой застройке исторического центра, следующие: свойства сенсорного воздействия, свойства источника информации, свойства эмоционального воздействия, коммуникативные и функциональные свойства.

Свойства сенсорного воздействия заключаются в том, что жилая застройка исторического центра, являясь материальными предметами, обладает свойством воздействовать на органы чувств и через чувственное познание человек удостоверяется в факте прошедшего исторического события. Сенсорные ощущения выступают в качестве критерия истинности произошедшего. Его свойство воздействовать на сенсорику определяется как исходное, фундаментальное, без которого не могут проявляться остальные свойства и не могут быть реализованы функции жилищного фонда.

Опираясь на вышеназванные признаки и свойства, жилая застройка исторического центра выполняет и определенные функции (табл.2.9.)

Таблица 2.9.

Функции и особенности, обусловленные аксиологической ценностью жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга (разработано автором.)

Функции недвижимого памятника – жилой застройки исторического центра	Особенности жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга
Гносеологическая функция	Получение информации о прошедших событиях и явлениях – познание реальности и сущности этих явлений Документальность Подлинность Объективность как источника информации Образовательная функция (как разновидность гносеологической) - использование в целях обучения
Социальная функция	Сохранение достоверной информации о прошлом Наличие социально значимой информации Способность передавать информацию Воздействие на сознание индивидуума и общества
Коммуникативная функция	Восприятие внешней формы как символ понятия или идеи – связь поколений во времени Связь между современниками
Воспитательная функция	Формирование мировоззрения и взглядов человека Влияние на общественную жизнь

	Идеологическое, нравственное, эстетическое, культурное и экологическое воспитание
Утилитарная функция	<p>Использование по своему функциональному назначению</p> <p>Сохранение и выполнение первоначальной утилитарной функции:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая сохранность для возможности выполнения утилитарной функции 2. Сохранность как объектов культурного наследия <p>Двойственный характер потребления: индивидуального и общественного.</p>

Таким образом, совокупность признаков, свойств, функций и особенностей жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга порождает *качественное отличие его от прочего жилищного фонда - наличие аксиологической ценности*. Поскольку объектом реконструкции в историческом центре нами принимается жилой квартал, то следует говорить о *совокупном аксиологическом потенциале жилой застройки исторического центра города как совокупности аксиологической ценности жилищного фонда*.

Под *совокупным аксиологическим потенциалом жилой застройки исторического центра города* нами понимается способность жилой застройки исторического центра оказывать влияние на экономическое, культурное и социальное развитие города и государства.

Оценка совокупного аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра является достаточно сложной задачей, решение которой связано с обработкой и анализом значительного массива данных о состоянии жилищного фонда и жилой застройки, выявлении их аксиологических элементов.

При проведении оценки совокупного аксиологического потенциала жилой застройки мы опирались на классические положения оценки недвижимости и методические документы [148], а также положения,

изложенные в работах Овсянниковой Т.Ю., Скуридиной Ю.Б., Котовой О.В. [160], Малининой К.В. [142], Гринцевич Е.А. [233], где изучались отдельные вопросы оценки объектов культурного наследия.

В связи с этим предлагаемый алгоритм оценки предусматривает 2 стадии в осуществлении (рис. 2.6).

I стадия. Оценка аксиологической ценности жилого здания.

На этом этапе оценивается аксиологическая и функциональная ценность жилого здания. Эта стадия предполагает проведение следующих этапов:

1. Цель первого этапа: формирование и постановка экономической задачи для сохранения аксиологических элементов жилого здания. Для этого необходимо выявить аксиологические элементы жилых зданий.

Для выявления аксиологических элементов жилых зданий следует провести классификацию жилой застройки по аксиологическим критериям. Критерии, наряду с аксиологическими, должны содержать общие строительно-технические, конструктивные и экономические параметры.

Критерии, по нашему мнению, следует объединить в следующие группы, которые в свою очередь содержат подкритерии, позволяющие дать полную характеристику жилой застройки,:

- строительно-технические параметры: сохранность объемно-планировочных решений, конструктивных решений, решений фасадов, используемые строительные материалы, метод воспроизводства здания: в качестве памятника или в качестве не охраняемого здания;

- функциональные критерии потребительской стоимости: функциональное использование зданий;

экономические параметры;

- градостроительные параметры: роль в градостроительном ансамбле; согласованность жилого дома - памятника истории и культуры с его архитектурно-пространственным окружением; интеграция застройки с

доминантами, наличие и доступность зон визуального восприятия объекта; атрибуция жилого дома: установление автора; время создания; редкость;

- планировочные параметр: планировочная структура здания, форма застройки: рядовая застройка; угловая застройка; застройка со свободно стоящими зданиями и т. д.;

- оформительские параметры.

Жилые здания, относимые к категории памятников федерального или регионального значения, выделяются в отдельную группу.

Собственно *аксиологические* критерии разделяются (по видам и объемам) на: геометрия плана жилого здания: правильная прямоугольная; многоугольник и т.д.; расчленение фасадов; архитектурный стиль зданий; пластичность зданий: балконы; эркеры; лоджии и т. д.; оформительские детали: на окнах; на дверях; на лестницах и т. д.; орнаменты и декорации; структура поверхности зданий.

Результаты классификации зданий по указанным критериям должны быть отражены в паспорте жилого здания.

На втором этапе производится оценка аксиологической ценности жилого здания.

Показатель аксиологической ценности определяется на основе балльных оценок ценности по следующим характеристикам жилых зданий, определяющих их аксиологическую и функциональную ценность:

- техническое состояние;
- сохранность функции, предусмотренной его создателем;
- общественная значимость вида современного функционального использования;
- категория аксиологической значимости для общества;
- наличие, полнота и достоверность информации о жилом здании с момента его возведения до момента оценки;

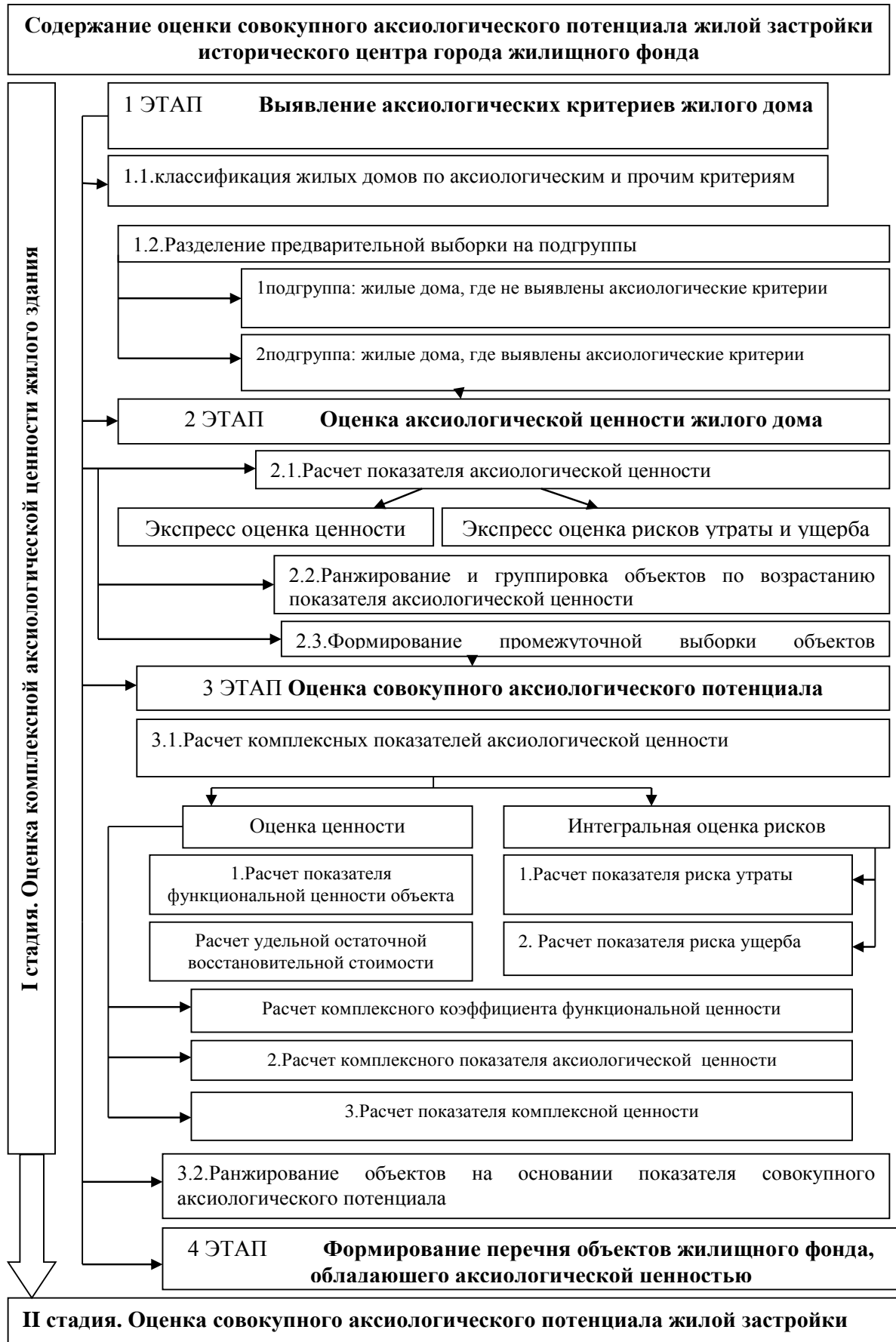


Рисунок 2.6. Этапы оценки совокупного аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра города

– связь с историческими событиями, лицами.

Для каждого из перечисленных показателей следует разработать шкалу градаций, где поставлены в соответствие значения частных коэффициентов на основе метода экспертных оценок, характеризующих аксиологическую ценность жилого здания исторического центра города.

На этом же этапе следует произвести оценку риска утраты аксиологических элементов и риска причинения ущерба жилому зданию.

Оценка рисков утраты аксиологических элементов исходит из вероятности физического разрушения здания либо потери им своей аксиологической ценности по формуле математического ожидания с учетом вероятностей появления рисков, т.е. событий или процессов, способных привести к физической или аксиологической утрате.

Для оценки рисков утраты был сформирован перечень факторов утрат аксиологических элементов жилого здания и рисков причинения ущерба:

- возникновение на территории расположения жилого дома техногенно-бытовых пожаров;
- подтопление территории паводковыми, грунтовыми, техногенными водами;
- неблагоприятное воздействие транспортной и строительной вибрации;
- разрушение в результате развития градостроительных процессов;
- разрушение в результате отсутствия постоянного пользователя;
- нанесение вреда в результате неправомерных действий граждан и юридических лиц.

Оценка рисков для жилого здания производится на данном этапе с помощью расчёта показателя интегрального риска.

На третьем этапе производится оценка *функциональной ценности жилого здания*. Функциональная ценность жилого здания определяется двумя параметрами:

- стоимостью жилого здания как материального объекта, являющегося результатом труда людей предшествующих поколений;

– комплексом функциональных характеристик как объекта недвижимого имущества в его текущем использовании.

Стоимость жилого здания как материального объекта в целях оценки его функциональной ценности может быть выражена через его остаточную восстановительную стоимость. Остаточная восстановительная стоимость представляет собой сумму затрат, необходимых для возведения здания или сооружения, полностью аналогичного рассматриваемому объекту, за вычетом затрат, необходимых для устранения накопленного им износа. При расчете остаточной восстановительной стоимости необходимо учитывать стоимость улучшений и величину затрат, требуемых для устранения износа этих улучшений. В данном вопросе мы разделяем мнение авторов [160], таким образом определяющих стоимость для объектов культурного наследия.

Вторым параметром, определяющим функциональную ценность жилищного фонда доходность жилого здания, определяемая его местоположением.

Вся совокупность характеристик функциональной ценности оценивается с помощью комплексного коэффициента:

$$\Phi_i^{\Phi} = C_i^{\Phi} \cdot K_i^{\Delta} \quad (2.1)$$

где Φ_i^{Φ} - показатель функциональной ценности i -го жилого здания, руб./кв.м.;
 C_i^{Φ} - остаточная восстановительная стоимость i -го жилого здания, руб./кв.м.;
 K_i^{Δ} - коэффициент, учитывающий функциональные свойства жилого дома как объекта недвижимости.

Затем производится оценка комплексной аксиологической ценности жилого здания, учитывающая не только его функциональную ценность как недвижимого материального объекта, но и его аксиологическую ценность.

$$\text{Акс}_i^{\text{К}} = \Phi_i^{\Phi} \cdot K_i^{\text{акс}} \quad (2.2)$$

Где $\text{Акс}_i^{\text{К}}$ - показатель комплексной аксиологической ценности i -го жилого здания на единицу площади, руб./ кв. м;

Φ_i^{Φ} - показатель функциональной ценности i -го жилого здания, руб./кв.м.;

$K_i^{\text{акс}}$ - комплексный коэффициент, учитывающий аксиологические элементы жилого здания, представляет собой сумму частных коэффициентов, определяемых по каждому из показателей, формирующих аксиологические критерии для определения аксиологической ценности жилых зданий.

На четвертом этапе производится ранжирование жилых зданий совокупной аксиологической ценности и формирование перечня жилых зданий для целей реконструкции.

II стадия. Оценка совокупного аксиологического потенциала жилой застройки.

На основе сформированного перечня жилых домов по аксиологической ценности оценивается жилая застройка исторического центра. Далекое не все территории исторического центра равнозначны по своей аксиологической ценности.

Анализируя результаты оценки, можно точно сформулировать оптимальный режим реконструкции. Выбор методов реконструкции ни в коем случае не должен зависеть от несовершенства разработанной технологии ремонтно-строительного производства, а должен определяться ценностным состоянием жилой застройки исторического центра города.

Использование предложенного аксиологического подхода к жилой застройки исторического центра города позволит проводить эффективную политику при реконструкции центра города и, в конечном итоге, будет способствовать достижению основной цели – повышению качества жизни населения при сохранении исторической сложившейся застройки.

Выводы по главе 2:

1. Определена экономическая сущность жилищного фонда исторического центра города в соответствии с тройственной природой экономической сущности жилища, обладает рядом особенностей, который отличают его от других благ и товаров.

2. В результате проведенного технико-экономического анализа жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга сделан вывод о том, что относительно хорошее техническое состояние зданий находится в противоречии с качеством проживания.
3. Разработанная классификация жилищного фонда исторического центра города (в отличие от существующих) позволяет учесть пространственно-композиционные, объемно-планировочные решения исторической жилой застройки, особенности конструктивных и строительных решений исторических жилых зданий, которые требуют сохранения, изучения и эффективного использования.
4. Обосновано, что жилые дома исторического центра могут быть рассмотрены как объекты, обладающие аксиологической ценностью. Для жилых домов следует установить предметы охраны, согласно которому происходит назначение режима. Совокупность признаков, свойств, функций и особенностей жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга порождает качественное отличие его от прочего жилищного фонда.
5. Выявлены необходимость разработки и реализации нового методологического подхода к управлению реконструкцией жилищного фонда исторического центра города, обеспечивающего сочетание интересов и конвергенцию целей всех уровней управления и участников процесса реконструкции и позволяющего интегрировать все ресурсные потенциалы, а также формировать интегрированную систему управления, адекватную сущности жилищного фонда исторического центра города.

Глава 3. Формирование организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов

3.1. Система управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города

Основой развития организационно-экономического механизма реконструкции являются методологические подходы к управлению реконструкцией жилой застройки исторических центров городов в условиях современных рыночных отношений.

Управление реконструкцией жилой застройки исторических центров городов должно осуществляться, по нашему мнению, согласно общей теории управления в рамках управления жилищной сферой городов. Только системный подход к управлению реконструкцией жилой застройки позволит обеспечить эффективное воспроизводство жилищного фонда города и страны в целом.

Под *системой управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов* нами понимается взаимодействие совокупности субъектов и объектов управления на основе прямой (управляющей) и обратной связей для достижения качественного преобразования жилой среды исторических центров городов и сохранения его аксиологической ценности.

Автор диссертации выделяет следующие свойства системы управления: *управляемость, своевременность, адаптивность, эффективность*. Остановимся подробнее на этих свойствах.

Важным свойством, которое мы выделяем в системе управления реконструкцией жилой застройки, является *управляемость*. Система управления реконструкцией включает управляющую подсистему, задачи которой формирование и передача управленческих решений, и управляемой подсистемы, которая должна обеспечить их выполнение. Эти подсистемы в

единстве образуют субъект управления, а механизм их взаимодействия регламентирует осуществление управленческих действий по отношению к объекту управления.

Адаптивность предполагает учет возможностей изменения внутренней и внешней среды путем изменения свойств системы управления и реагирование на эти изменения.

Своевременность отражает вероятность выполнения запланированных работ за заданное время и в заданный срок.

Эффективность выражает соотношение результата управления и затрат на создание и функционирование системы управления.

Кроме названных и рассмотренных свойств системы управления, следует выделять также **закономерности, принципы, методы и критерии** управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов.

Проведенные автором исследования позволили выявить основные **закономерности** системы управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов:

1. Интегративность системы управления - согласованный, сбалансированный единый процесс достижения поставленных целей на основе объединения усилий и интересов всех участников реконструкции на разных уровнях управления для принятия эффективного управленческого решения (от инвестиционно-строительного проекта реконструкции до программы и концепции управления реконструкцией жилой застройки исторического города).
2. Единство и целостность системы управления заключается в единстве и неразрывности управления реконструкцией жилой застройки и социально-экономическим развитием города.

3. Специализация управления вытекает из уникальности жилищного фонда исторического центра города, что предопределяет разграничение функций и полномочий на всех уровнях управления.

4. Информационная открытость управления выражается в способности участников системы управления открыто предоставлять информацию для принятия совместных управленческих решений.

5. Разнонаправленность экономических интересов основных субъектов управления: собственников жилищного фонда, бизнеса, органов федеральной и городской властей (экономически привлекательные решения для бизнеса не всегда приемлемы и обеспечивают социальные гарантии для горожан).

Важное место при разработке теории и методологии управления реконструкцией является исследование роли и места принципов управления. Современные принципы управления основаны на общих законах социально-экономического развития и общих законах управления. В принципах управления находят свое выражение особенности стадии экономического развития и конкретные особенности общества и характерные черты реальной практики управления. Для принципов управления характерна системность, т.е. принципы составляют целостное образование, связаны и взаимодействуют между собой. Принципы управления не только обусловлены общими требованиями к системе управления и технологии управления в целом, они определяют концептуальные основы самой управленческой деятельности, стратегию управления [257].

Следует отметить, что "...принципы – не исходный пункт исследования, а его заключительный результат; эти принципы не применяются к природе и к человеческой истории, а абстрагируются из них; не природа и человечество сообразуются с принципами, а наоборот, принципы верны лишь постольку, поскольку они соответствуют природе и истории" [224]. В [257] обосновывается универсальность и объективность принципов управления: «принципы управления объективны, т. е. не зависят от воли и желания отдельных личностей, хотя любая истина познается через сложнейшую

систему субъектно-объектных отношений, и в этом основная трудность управления социумом и отдельной личностью. Эти принципы нельзя считать абстрактной истиной, а только лишь инструментом, позволяющим хоть немного поднять завесу над сверхсложным миром личности и коллектива и лишь подсказать руководителю, как разумно воздействовать на контролируемую систему и какую реакцию следует, вероятно, ожидать на управляющее воздействие. ...Принципы управления производством, обществом и личностью определяются на диалектический закон развития, обобщающий опыт человеческой цивилизации. При смене социально-политических формаций, при непрерывном развитии всех явлений в мире изменяются и совершенствуются методы, формы, техника и сами принципы управления» [257, с. 67-68]. Таким образом, принципы объективны. Но они также и субъективны, поскольку каждый из принципов – это идея, т. е. субъективная конструкция, субъективное построение, которое мысленно совершает каждый руководитель в соответствии со своим уровнем познания, общей и профессиональной культуры [257, с. 67-68].

На основе проведенного анализа принципов управления, отметим, что существуют различные подходы к системе формирования принципов, такие как «подход необходимости и достаточности», ««подход необходимости и детализации», «подход выборочности» [237].

Автором на основе выявленных закономерностей системы управления реконструкцией сформулированы **принципы** управления, которые являются необходимыми и достаточными для данной системы.

По мнению автора, управление реконструкцией жилой застройки центра города должно осуществляться на основе системы принципов, в состав которой входят основные (общие) и специфические принципы. Общие или основные принципы являются обязательными для управления развитием любой социально-экономической системы, а специфические принципы отражают сущностные особенности системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

В ходе исследования нами обоснованы следующие **общие** принципы управления: целенаправленность, системность, комплексность, эффективность, субсидиарность, научность, адаптивность, принцип синергии, принцип прозрачности и демократичности.

К числу **специфических** принципов управления реконструкцией, по нашему мнению, следует отнести: принцип объектного подхода, принцип функциональной целесообразности и наилучшего использования, принцип безопасного содержания и развития, принцип согласованности интересов.

Важнейшее место в данной системе принципов занимает принцип *целенаправленности* – научное обоснование целей социально-экономического развития города и страны. Сегодня система управления реконструкцией достаточно слабо выражает цели социального, экономического и культурного развития города для достижения показателей стандартов проживания и качества жилой среды в Санкт-Петербурге. Развитие концепции управления реконструкцией следует ориентировать на реализацию Стратегию, в центре которой житель Санкт-Петербурга, т.е. повышение уровня качества жизни. Как мы отмечали ранее, достижение современных стандартов проживания возможно лишь на основе качественного преобразования жилой застройки при сохранении ее исторической ценности. Однако отметим, что не у всех участников процесса реконструкции цели совпадают (жильцов, инвесторов, властей). Поэтому *основной целью управления* реконструкцией жилой застройки центра города является повышение улучшения жилищных условий и уровня качества жизни населения при увеличении объемов реконструкции и сохранении исторической ценности застройки при эффективном взаимодействии ее субъектов.

Следующим принципом управления является принцип *комплексности*, который отражает необходимость взаимного учета интересов, целей и потенциалов субъектов рынка инвестиционно-реконструктивной деятельности (органов власти, бизнеса и горожан), их целеобусловленности и целенаправленной совместной деятельности на основе рационального

использовании форм и методов управления, механизмов развития и саморазвития всех его участников.

Принцип *системности* означает рассмотрение всех участников процесса реконструкции во взаимосвязи и взаимодействии друг с другом; организация управления реконструкцией жилой застройки рассматривается единым, целостным социально-экономическим образованием.

Принцип *эффективности* предполагает достижение максимальных результатов с минимальными затратами. Нами доказано [мои работы], что при реконструкции жилой застройки центра города этот принцип означает переход от реконструкции отдельных жилых зданий к реконструкции жилых кварталов, что позволит предусмотреть возможное уплотнение (разуплотнение) застройки в зависимости от градостроительных условий и обеспечит завершенность градостроительных ансамблей.

Принцип *научности* обуславливает предварительные разработки и обоснования проектов эффективной реконструкции с использованием научных достижений и с учетом изменения объективных законов экономического развития.

Принцип *субсидиарности* характеризует солидарную ответственность всех участников процесса реконструкции по созданию условий для улучшения качества жизни населения в реконструируемых кварталах.

Принцип *синергии* ориентирует на достижение большего совокупного результата от деятельности отдельных участников процесса реконструкции, чем простая сумма результатов каждого в отдельности.

Использование принципа *адаптивности* означает необходимость своевременного реагирования на изменения, происходящие во внешней и внутренней среде и достижение поставленных целей в изменившихся условиях. При управлении реконструкцией жилищного фонда это

предполагает проведение требуемого комплекса ремонтных работ независимо от изменения условий.

Принцип *прозрачности и демократичности* ориентирует на процессы гласности и открытости процедуры управления реконструкцией, привлечение общественности к контролю за результатами выполненных реконструктивных работ, учет интересов населения при разработке и реализации проектов реконструкции жилищного фонда центра города.

К числу **специфических** принципов управления реконструкцией, по нашему мнению, следует отнести: принцип объектного подхода, принцип функциональной целесообразности и наилучшего использования, принцип безопасного содержания и развития, принцип согласованности интересов.

Принцип *объектного подхода* связан с особым режимом при реконструкции жилой застройки исторического центра города. Он означает, что при реконструкции в центре должен использоваться «объектный» метод преобразования исторической застройки, при котором сохраняется в неприкосновенности градостроительный каркас центральной части города.

Принцип *функциональной целесообразности и наилучшего использования* должен учитывать конкретную специфику и изменение потребительских качеств жилого дома, местонахождение, культурно-историческую ценность застройки при реконструкции.

Следующий принцип - принцип *безопасного содержания недвижимого имущества*. Согласно Федеральному закону от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» требований безопасного пользования объектами недвижимого имущества, как продукцией строительства, в процессе содержания (текущее обслуживание, капитальный ремонт и реконструкция) следует принять необходимые меры по улучшению технического состояния объектов недвижимости не только городом, но и его владельцами.

В соответствии с принципом *согласованности интересов* необходимо соблюдение баланса интересов между всеми участниками процесса

реконструкции жилой застройки центра города: городскими властями, строительными организациями и населением.

Таким образом, предложенная система принципов управления - общих и специфических - позволит создать научную основу для эффективного управления реконструкцией жилой застройки центра города в соответствии с приоритетами его социально-экономического развития.

Принципы управления позволяют сформировать инструментарий управления, который реализуется через систему критериев и методов управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города.

На основе проведенного исследования нами выявлены следующие методы эффективного управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города: административно-правовые, организационные, экономические, социально-психологические.

Административно-правовые методы управления реализуются путем прямого административного воздействия посредством законодательных и правовых актов, правил, нормативов, которые регламентируют взаимоотношения и деятельность всех участников процесса реконструкции. Мы считаем, что реконструкция жилой застройки исторического центра города требует применения административных методов управления, так как государственная поддержка, правовые гарантии для инвесторов позволят минимизировать инвестиционные риски, осуществить регулирование и контроль этой деятельности.

Организационные методы управления состоят в том, что создаются особые институты для совместной деятельности субъектов системы управления и реализации городской стратегии развития городского центра. Организационные методы управления основаны на совершенствовании системы государственно-частного партнерства при реализации проектов реконструкции жилой застройки исторического центра для реализации

стратегии и концепции развития исторического центра, создании *Единой информационной базы системы управления* для реконструкции городской застройки.

Экономические методы управления основаны на экономическом взаимодействии и учете экономических интересов основных участников реконструктивной деятельности. В условиях рынка экономические методы управления, по нашему мнению, должны стимулировать активность инвесторов при реконструкции и иметь преобладающее значение над административными. К экономическим методам управления мы относим создание нового эффективного механизма мобилизации и концентрации финансовых ресурсов – *Фонда развития исторического центра*, совершенствование финансово-кредитной и налоговой политики с целью предоставления льгот участникам реконструкции.

Социально-психологические методы управления оказывают воздействие на неэкономические интересы участников процесса реконструкции. К этим методам относятся методы, воздействующие на эмоции, и использовании моральных стимулов и особых методов коммуникации. В качестве современных методов мы предлагаем использовать *краудсорсинг*. Под *краудсорсингом* понимается технология использования интеллектуальных ресурсов большого количества людей, объединенных для достижения общей цели. Поскольку активным участником реконструктивной деятельности является население как собственник жилищного фонда, от его идеологии и культуры зависит результат при достижении целей. Население знает существующие проблемы при реконструкции их жилья и заинтересовано в решении этих проблем. Психология собственника, ответственного за содержание и сохранение жилья, побуждает его к определенной мотивации для поиска экономически эффективных и оптимальных методов реконструкции жилой застройки исторического центра города.

Критерии оценки эффективности управления определяются степенью достижения целей системы управления. При этом должны быть согласованы и учтены интересы всех участников реконструктивной деятельности.

Для оценки эффективности управления мы выделяем следующие уровни и критерии:

***1-й уровень:** Критерии оценки эффективности управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на уровне государства:*

1 группа критериев - культурологические критерии:

-прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов, находящихся в удовлетворительном состоянии, в общем количестве объектов культурного наследия федерального значения, процент;

- прирост доли вновь выявленных объектов культурного наследия - жилых домов, информация о которых внесена в электронную базу народов Российской Федерации, в общем количестве объектов культурного наследия, процент;

- прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов, в отношении которых осуществляется мониторинг состояния и использования, в общем количестве объектов культурного наследия Российской Федерации, процент;

- прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов, информация о которых внесена в электронную базу данных единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в общем количестве объектов культурного наследия, процент.

2-й уровень: Критерии оценки эффективности управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на уровне исторического города:

1 группа критериев - культурологические критерии:

- прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов, находящихся в удовлетворительном состоянии, в общем количестве объектов культурного наследия регионального значения, процент;

- прирост доли вновь выявленных объектов культурного наследия – жилых домов регионального значения, информация о которых внесена в электронную базу народов Российской Федерации, в общем количестве объектов культурного наследия, процент;

- прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов регионального значения, в которых осуществляется мониторинг состояния и использования, в общем количестве объектов культурного наследия регионального значения, процент;

- прирост туристического потока в исторический город, процент;

2 группа критериев – социальные критерии:

- прирост жилищного фонда в результате реконструкции, тыс. кв.м.;

- прирост доли расселенных коммунальных квартир в историческом центре, процент;

- прирост доли расселенных квартир в ветхом и аварийном жилищном фонде в историческом центре, процент;

- прирост жилой площади в доходных домах в историческом центре, тыс. кв.м.;

- увеличение жилищной обеспеченности после реконструкции, кв.м./чел.;

- сокращение городской очереди на улучшении жилищных условий, тыс. чел.;

- увеличение (сокращение) плотности жилищного фонда в результате реконструкции, тыс. кв.м./га;

- сокращение площади производственного назначения в историческом центре, тыс.кв.м.;

- увеличение площади зеленых насаждений, кв.м./чел.;

- увеличение площади и количества автостоянок в историческом центре, машино/мест;

- увеличение обеспеченности населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания, количество мест / 1000 жителей;

- увеличение (сокращение) количества мест приложения труда, тыс.;

3 группа критериев – демографические критерии:

- прирост (сокращение) численности населения, тыс. чел.;

- увеличение (сокращение) плотности населения, тыс. чел.;

- изменение половозростной структуры населения, процент;

- изменение социальной и семейной структуры населения, процент;

4 группа критериев – критерии ресурсосбережения:

- увеличение протяженности инженерных сетей, км.;

- сокращение (увеличение) энергопотребления, кВт./чел.;

- сокращение (увеличение) удельного водопотребления, л. в сутки/чел.;

- сокращение (увеличение) потребления тепла, Гкал/год на чел.;

3–й уровень: Критерии оценки эффективности управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на уровне жилого квартала;

1 группа критериев - культурологические критерии:

- прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов, находящихся в удовлетворительном состоянии, в общем количестве объектов культурного наследия регионального и федерального значений на территории жилого квартала, процент;

- прирост доли вновь выявленных объектов культурного наследия – жилых домов - регионального и федерального значений на территории жилого квартала, информация о которых внесена в электронную базу народов Российской Федерации, в общем количестве объектов культурного наследия, процент;

- прирост доли объектов культурного наследия – жилых домов - регионального и федерального значений на территории жилого квартала, в которых осуществляется мониторинг состояния и использования, в общем количестве объектов культурного наследия регионального значения, процент;

- прирост туристического потока в исторический город, процент;

2 группа критериев – социальные критерии:

- прирост жилищного фонда в результате реконструкции, тыс. кв.м.;

- прирост доли расселенных коммунальных квартир в жилом квартале в историческом центре, процент;

- прирост доли расселенных квартир в ветхом и аварийном жилищном фонде в жилом квартале в историческом центре, процент;

- прирост жилой площади в доходных домах в жилом квартале в историческом центре, тыс. кв.м.;

- сокращение площадей производственного назначения в жилом квартале в историческом центре, тыс.кв.м.;

- увеличение площади зеленых насаждений, кв.м./чел.;

- увеличение площади и количества автостоянок в жилом квартале в историческом центре, машино/мест;

- увеличение площади благоустроенных территорий жилого квартала, тыс.кв.м.;

- увеличение обеспеченности населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания, количество мест / 1000 жителей;

- увеличение (сокращение) количества мест приложения труда, тыс.;

3 группа критериев – демографические критерии:

- прирост (сокращение) численности населения, тыс. чел.;

- увеличение (сокращение) плотности населения, тыс. чел.;

- изменение половозростной структуры населения, процент;

- изменение социальной и семейной структуры населения, процент;

4 группа критериев – критерии ресурсосбережения:

- увеличение протяженности инженерных сетей, км.;

- сокращение (увеличение) энергопотребления, кВт./чел.;

- сокращение (увеличение) удельного водопотребления, л. в сутки/чел.;

- сокращение (увеличение) потребления тепла, Гкал/год на чел.;

4-й уровень: Критерии оценки эффективности управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на уровне жилого дома.

2 группа критериев – социальные критерии:

- прирост (убыль) жилищного фонда в результате реконструкции, тыс. кв.м.;

- прирост доли расселенных коммунальных квартир в жилом доме, процент;

- увеличение жилищной обеспеченности после реконструкции, кв.м./чел.;

3 группа критериев – демографические критерии:

- прирост (сокращение) численности населения, чел.;

- изменение социальной и семейной структуры населения, процент;

4 группа критериев – критерии ресурсосбережения:

- сокращение (увеличение) энергопотребления, кВт./чел.;

- сокращение (увеличение) удельного водопотребления, л. в сутки/чел.;

- сокращение (увеличение) потребления тепла, Гкал/год на чел.

На всех уровнях оценку эффективности управления следует проводить также по экономическим критериям. Эффективность оценивается в соответствии с экономической сущностью жилья, раскрытой нами ранее, с позиций коммерческой и социальной эффективности. По *социальным* критериям эффективность оценивается с позиций общественного блага (то есть города и государства) и отражает создание комфортных и безопасных условий проживания. Эффективность управления будет тем выше, чем меньше требуется средств бюджетов разных уровней на обеспечение таких условий проживания граждан. По *коммерческим* критериям эффективность оценивается с позиций личного блага (то есть интересов отдельного гражданина) и отражает возможность выбора жилья на рынке и его

доступности. Эффективность управления будет тем выше, чем больше возможностей при выборе необходимого жилья и выше его доступность.

Таким образом, разработанная методология управления служит теоретической базой для формирования организационно-экономического механизма реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

3.2. Состав и структура организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города

Как мы уже отмечали, управление реконструкцией жилой застройки исторического центра представляет собой особый объект социально-экономических отношений. Поэтому возникает необходимость создания принципиально нового, отличного от существующего, механизма управления этим процессом. *Механизм управления* мы рассматриваем как наиболее важный и активный элемент системы управления, который позволяет обеспечить воздействие на процессы, связи и факторы, от которых зависит результат деятельности управляемого объекта.

Для создания эффективного механизма управления жилой застройки в историческом центре города при проведении реконструкции объектов необходим комплексный подход к сохранению культурного наследия. Принцип *комплексного сохранения* включает иницилирующую, контролирующую и координирующую функции органов государственного управления и развития партнерских отношений с общественностью и негосударственным сектором. *Механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города* мы рассматриваем 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.** При этом в качестве управляющей системы принимаются органы государственного

(территориального) управления, в качестве управляемой системы – жилая застройка в историческом центре.

Основополагающим началом формирования механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города служит выявление конкретных объектов и субъектов управления.

Субъект управления жилой застройки исторического центра имеет сложный характер и включает субъекты государственного (федерального и регионального), муниципального и хозяйственного управления, каждый из которых действует в пределах своих полномочий, а также население, являющееся собственником жилищного фонда.

Автор диссертации считает, что принципиальные положения при проведении реконструкции жилой застройки исторического центра должны быть определены на уровне государственной (федеральной и региональной) и муниципальной властей, поэтому и система управления, и система субъектов управления должны рассматриваться в контексте государственного (федеральной и региональной) и муниципального управления.

По нашему мнению, механизм управления реконструкцией исторического центра должен включать следующие структурные элементы:

- цели управления;
- принципы управления;
- методы управления;
- функции управления;
- ресурсы управления.

При этом механизм управления включает согласованное взаимодействие следующих систем: управление жилищной политикой, управление градостроительством, управление инвестиционно-строительным

комплексом, управление содержанием и эксплуатацией жилищного фонда. Только в этом случае может быть сохранена историческая застройка и исторические жилые здания в условиях их массового разрушения.

Учитывая аварийную градостроительную и напряженную социальную обстановку при проведении преобразований в историческом центре города, представляется целесообразным выделить две задачи – экстренного, первоочередного характера и долгосрочного, стратегического направления.

Мы считаем, что в первую очередь необходимо принять меры, позволяющие предотвратить разрушение исторической застройки в максимально сжатые сроки. Разрушение происходит не только вследствие возрастающего физического износа зданий (срок их службы более 100 лет), но и вследствие применения разрушающих методов ремонта. Зачастую сегодня исторические здания полностью сносятся, сохраняется лишь лицевой фасад здания. Новое строительство ведется без учета состояния окружающей среды и состояния существующих строений. Поэтому происходит разрушение и рядом стоящих зданий – осадка фундаментов, трещины в наружных и внутренних стенах, потеря устойчивости и т.п., приводящее к их аварийности.

Вторая задача решается путем создания таких управленческих структур, которые осуществят проект преобразования территории исторической застройки и позволят сохранить результат этих преобразований на максимально долгий срок в процессе эксплуатации.

Достижение целей управления реконструкцией жилой застройки центра города может быть достигнуто с помощью *организационно-экономического механизма управления – совокупности организационных структур, методов и инструментов воздействия органов государственного (территориального) управления на социально-экономические отношения, возникающие в процессе управленческой деятельности и позволяющие повысить качество жизни при сохранении исторической застройки.*

В современных условиях не создано единой организационно-управляющей подсистемы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

В соответствии с уровнем влияния и функциями управления при реконструкции жилой застройки города, органы управления разделены на:

1. Органы, определяющие *инвестиционную политику* в городе: Комитет по инвестициям (КИ), Комитет по строительству (КС), Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА), Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ), Комитет по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ), Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (КЭИО), Комитет по благоустройству (КБ), Жилищный Комитет (ЖК), Комитет по промышленной политике и инновациям (КППиИ).

2. Органы, *планирующие и финансирующие капитальные вложения* в социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга: Комитет по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПиСП) и Комитет финансов (КФ).

3. Органы, осуществляющие *контроль и надзор* за ведением проектирования при строительстве и реконструкции в соответствии с законодательными и нормативными документами: государственная административно-техническая инспекция (ГАТИ), служба государственного строительного надзора и экспертизы (СГСНиЭ), лицензионная палата Санкт-Петербурга, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитет по тарифам (КТ), Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности (КПООСОЭБ), Комитет по труду и занятости населения Санкт-Петербурга (КТиЗН), Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (ГЖИ), внебюджетная региональная организация - центр ценообразования в строительстве (РЦЦС).

4. Территориальные органы управления административными районами города, к функциональным задачам которых относятся: организация содержания государственного жилищного и нежилого фонда; обеспечение содержания и развития объектов социального и культурно-бытового назначения; организация учета проживающих на территории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставление социального жилья; организация благоустройства и озеленения территорий, охрана зеленых насаждений; организация сбора и утилизации бытовых отходов.

Выделим также Комитет по культуре (КК) и Комитет по туризму (КТ), так как их политики также имеют значение при проведении реконструкции исторического центра города.

На рис. 3.1. представлена организационная структура системы управления при реконструкции жилой застройки в Санкт-Петербурге.

В настоящее время, когда программа **«Сохранение и развитие исторического центра Петербурга»** была принята правительством без обсуждения и участия общества, возникла неопределенность с тем, кто будет ответственным за ее реализацию. Совет по сохранению культурного наследия принял решение обратиться к губернатору Петербурга с просьбой передать материалы по разработке программы по сохранению и развитию исторического центра из ведения КЭРППиТ профильным комитетам - комитету по градостроительству и архитектуре и КГИОП. Петербургское отделение Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест ICOMOS приняло решение подготовить обращение к губернатору Петербурга и министру культуры о том, что принятая городом программа «Сохранения и развития исторического центра» противоречит принятым Россией международным обязательствам в области охраны наследия и нуждается в пересмотре. По нашему мнению, до тех пор, пока существует ведомственная разобщенность и не установлена единая

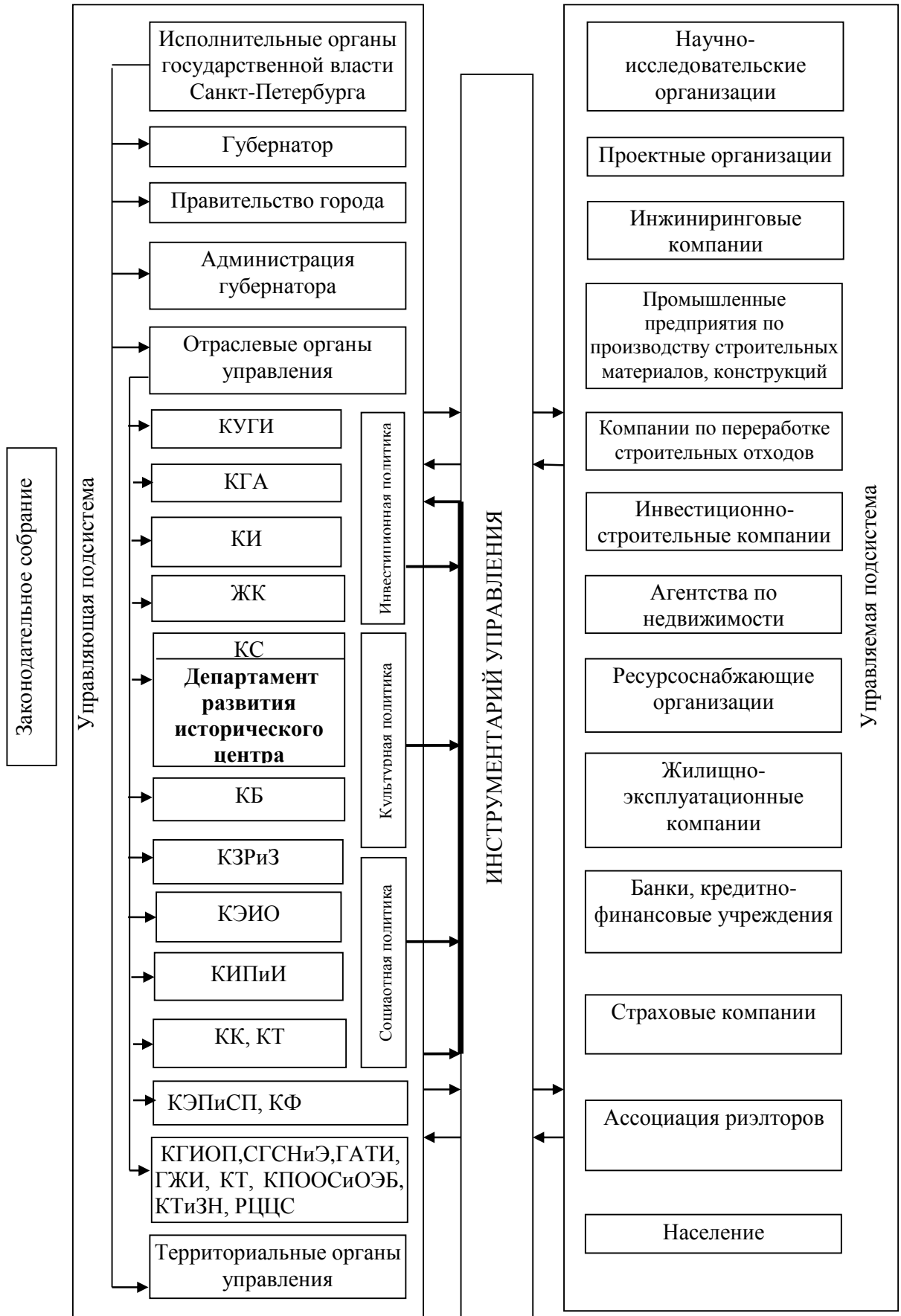


Рис. 3.1. Организационная структура системы управления при реконструкции жилой застройки в Санкт-Петербурге (разработано автором)

организационная структура, ответственная за развитие исторического центра, программа по его развитию не может быть реализована.

Автором предложен организационно-экономический механизм управления рассматривать как совокупность **3-х подсистем** (рис. 3.2.):

- 1) организационно-управляющая подсистема;
- 2) нормативно-информационная подсистема;
- 3) финансово-экономическая подсистема.

Организационно-управляющая подсистема – это совокупность организационных структур, методов и инструментов, обеспечивающих постановку задач, решение которых необходимо для достижения поставленной цели, выбор критериев достижения цели и исполнение мероприятий.

Для реализации эффективного управления реконструкцией сложившейся исторической застройки нами предлагается учредить **Департамент развития исторического центра (Департамент)**.

Департамент является центральным звеном организационно-управляющей подсистемы. В состав этой подсистемы должны быть включены механизмы ее воздействия на управляемую подсистему: планирование, контроль, стимулирование, координация, учет и пр.

Департамент следует включить, по нашему мнению, в состав Комитета по Строительству (КС), поскольку именно этот комитет обеспечивает осуществление мероприятий по развитию и реконструкции территорий Санкт-Петербурга, реализации инвестиционных программ и инвестиционных программ и проектов в сфере недвижимости, предоставление объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях.



Рис. 3.2. Основные элементы организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города

Основные цели Департамента:

- реализация стратегических градостроительных программ развития жилых территорий исторического центра;
- определение баланса между сохранением и преобразованием исторических жилых территорий;
- консолидация усилий субъектов процесса преобразования.

Основными направлениями деятельности Департамента являются:

- формирование стратегии и концепции развития исторического центра;
- выбор и выявление объектов реконструкции;
- формирование организационно-экономического механизма управления процессом реконструкции;
- обеспечение финансовыми и иными ресурсами с посубъектным разграничением зон ответственности.

Департамент осуществляет следующие функции:

- координация деятельности в вопросах управления реконструкцией исторического центра города и реализация государственной политики по развитию исторического центра города;
- осуществление планирования и рационального использования объектов на территории исторического центра;
- мониторинг и контроль состояния объектов исторического центра;
- участие в разработке и реализации инвестиционно-строительных проектов на основе ГЧП в историческом центре;
- определение необходимости, сроков и порядка проведения реконструкции жилых кварталов в историческом центре города.

Таким образом, вновь образованная структура позволит повысить эффективность управления реконструкцией жилой застройкой исторического центра города, а именно: реализовать единую концепцию комплексного преобразования исторического центра, разработать модель эффективного управления реконструкции жилой застройки (с учетом функций управления: планирования, организации, мотивации, контроля и координации всех процессов, происходящих в системе управления); разработать методы управления, учитывающие специфику жилищного фонда исторического центра города.

Нормативно-информационная подсистема – это подсистема, включающая совокупность нормативных и правовых актов, определяющих условия и правила экономических отношений между субъектами в процессе достижения цели, и совокупность инструментов информационного обеспечения управляемого процесса. Нами предлагается создать **Единую автоматизированную информационную базу системы управления**. В качестве основы для организации учета объектов исторического центра используется Региональная информационная система «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС), которая создана и функционирует в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2009 № 1387. Это позволит постоянно проводить мониторинг и оценку состояния жилищного фонда исторического центра, социальных и иных объектов, расположенных в жилых домах центра, позволит планировать объемы необходимых финансовых средств и очередность проведения реконструктивных мероприятий, контролировать качество ремонтных работ и на этой основе принимать эффективные управленческие решения.

Внедрение на практике автоматизированной информационной базы системы управления реконструкцией позволит на уровне Департамента развития исторического центра:

- оперативно располагать объективной информацией о состоянии жилищного фонда исторического центра и встроенных помещений;
- планировать сроки и объемы проведения реконструктивных мероприятий;
- эффективно планировать инвестиции в развитие исторического центра;
- устранить разногласия между комитетами управления благодаря прозрачной и единой отчетности;
- проводить сравнительный анализ проведенных преобразований;
- учитывать и прогнозировать последствия изменения нормативно-правовых актов;
- организовать эффективную работу с населением, проживающим в историческом центре.
- устранить разногласия между комитетами управления благодаря прозрачной и единой отчетности;
- проводить сравнительный анализ проведенных преобразований;
- учитывать и прогнозировать последствия изменения нормативно-правовых актов;
- организовать эффективную работу с населением, проживающим в историческом центре.

Финансово-экономическая подсистема – это подсистема, которая отвечает за финансовое обеспечение реализации поставленных задач.

По нашему мнению, для финансового долгосрочного механизма ресурсного обеспечения целесообразно создание **Фонда развития исторического центра (Фонда)**.

Цель деятельности Фонда – обеспечение проведения реконструкции жилищного фонда исторического центра.

Фонд осуществляет следующие *функции*:

- ведет сбор и учет средств, поступивших в Фонд;

- перечисляет средства для оплаты работ и услуг за проведение реконструкции жилищного фонда исторического центра организациям, оказавшим указанные работы на основании актов приемки работ по реконструкции;
- управляет временно свободными денежными средствами в установленном порядке;
- рассматривает заявки лиц, желающих получить Сертификат на расселение, за счет средств Фонда;
- осуществляет мероприятия по привлечению кредитных ресурсов;
- организует и проводит мероприятия по осуществлению строительного контроля при осуществлении работ по реконструкции;
- осуществляет взаимодействие с Фондом содействия реформированию ЖКХ; органами исполнительной власти РФ, с органами местного самоуправления, управляющими организациями, саморегулируемыми организациями, кредитно-финансовыми организациями, общественными организациями и населением;

Эти функции могут осуществляться Фондом за счет следующих источников (ресурсов):

- средств, перечисляемых за капитальный ремонт населением лицам, осуществляющих управление жилым домом;
- средств, перечисляемых Фондом содействия реформированию ЖКХ, в том числе средств так называемых «бонусов», основная часть которых направляется на переселение граждан из аварийного жилья;
- средств Федерального бюджета, направляемых на сохранение объектов культурного наследия – жилых домов, находящихся в Реестре культурного наследия;

- средств Федеральных целевых программ по сохранению культурного наследия в РФ;
- средств Федеральных целевых программ по улучшению жилищных условий граждан;
- средств, предоставляемых органами местного самоуправления;
- доходов от размещения временно свободных средств;
- кредитных ресурсов;
- других, не запрещенных законом поступлений.

Важнейшей проблемой при проведении реконструкции в историческом центре является проблема расселения коммунальных квартир. Для решения проблемы расселения граждан из коммунальных квартир при проведении реконструкции в историческом центре нами предлагается ввести **Сертификат на расселение**. Сертификат на расселение – это не денежная сумма, которые выделяются конкретной семье, а средства, перечисляемые из городского бюджета на счета Фонда развития исторического центра. Размер средств определяется на основе рыночной цены комнаты (или ее доли), принадлежащей собственнику жилищного фонда в историческом центре.

Получить **Сертификат на расселение** (Сертификат) можно будет единовременно; подача заявления в Фонд развития исторического центра на получение Сертификата не ограничена сроками, а определяется очередностью проведения реконструкции того дома, где проживает собственник жилищного фонда. Распорядиться полученными средствами можно с учетом потребностей всех членов семьи.

Сертификат в обязательном порядке должен подтверждаться удостоверением личности владельца; в случае смерти владельца Сертификата действие последнего прекращается; при утрате сертификата владелец может

обратиться в Фонд развития исторического центра с заявлением на восстановление; в случае, если нет возможности лично подать заявление на получение сертификата, можно отправить заявление по почте либо подать в лице доверенного.

Выдачу сертификата осуществляет Фонд развития исторического центра по месту фактического проживания.

По нашему мнению, городом должна предоставляться на выбор возможность использовать сертификат:

1. улучшить жилищные условия – приобрести или построить квартиру или дом на территории Санкт-Петербурга. Средства можно расходовать не целиком, а по частям, при этом оставшаяся на счетах сумма будет индексироваться. Также устанавливается возможность погашать ипотеку за счет Сертификата.

- сертификат – это не доход конкретного члена семьи, поэтому НДФЛ с суммы не взимать;

- для подтверждения права на сертификат необходимо получить именной документ - государственный сертификат на расселение. Для этого нужно обратиться в отделение Фонда развития исторического центра по месту регистрации. Потребуется заполнить заявление установленной формы о выдаче сертификата и представить необходимые документы. Сделать это можно лично, отправить по почте нотариально заверенные копии или в отделении Фонда развития исторического центра это может сделать доверенное лицо. Срок обращения для получения сертификата не ограничен временными рамками.

- воспользоваться сертификатом можно только при наличии документа, удостоверяющего личность.

2. возможность направить средства сертификата на выплату основной суммы и процентов по кредитам и займам, полученным на приобретение или

строительство жилья, независимо от сроков заключения кредитных договоров. Право на получение Сертификата на расселение имеет житель, имеющий право собственности на комнату (или ее часть) в коммунальной квартире в историческом центре города, являющийся гражданином Российской Федерации.

Нами предлагается установить следующий **порядок** получения Сертификата на расселение и сроки его рассмотрения:

Гражданин должен обратиться в Фонд развития исторического центра с заявлением о выдаче сертификата на расселение. К заявлению требуется представить необходимые документы (подтверждающие законное владение (право собственности) жилым помещением). Фонд развития исторического центра рассматривает заявление в течение одного месяца с даты его подачи. Заявителю отправляется письменное решение, содержащее ответ о выдаче, либо об отказе в выдаче, с перечислением причин, повлекших отказ. В этот день заявитель должен явиться в Фонд развития исторического центра, где было подано заявление и получить государственный сертификат на расселение.

Документы для получения Сертификата на расселение: заявление по установленному образцу; удостоверение личности, содержащее сведения о заявителе, его месте проживания - таким документом является паспорт либо документ, заменяющий паспорт; документы, подтверждающие законное владение (право собственности) жилым помещением; документы должны содержать сведения о гражданстве заявителя.

При исследовании проблем реконструкции жилой застройки исторического центра города нами установлено, что во всех программах и нормативных документах отсутствует социально-экономическое обоснование потребности в общей площади жилья, которое необходимо для решения жилищной проблемы на территории жилого квартала, при определении соответствующих объемов финансирования из различных источников. Нами разработана блок-схема выбора объемов и форм воспроизводства жилищного

фонда исторического центра города для решения первоочередных проблем коммунального заселения и расселения ветхого и аварийного жилья, предполагающая последовательное выполнение 3 этапов (рис.3.3.).

На 1 этапе производится оценка фактического объема существующего жилищного фонда и обеспеченность инженерной и социальной инфраструктурой на территории жилого квартала. По этим данным рассчитываются категории и виды жилищного фонда: количество и площадь квартир (в том числе: коммунальных квартир, ветхого и аварийного жилья) по: видам собственности, цели и правовому режиму использования, типу жилищных отношений и имущественных прав; производится оценка технического состояния жилой застройки; анализ демографической ситуации жилого квартала и города; расчет площади объектов социального назначения и инфраструктура на 1 жителя.

На 2 этапе необходимо произвести: расчет потребных объемов жилья для расселения коммунальных квартир; расчет потребных объемов жилья для расселения аварийного и ветхого жилья; расчет потребных объемов маневренного жилья на основе нормативов обеспечения жилой площади на 1 жителя. По этим данным определяются потребные объемы категорий и видов жилищного фонда: для льготных категорий граждан; для очередников; для желающих улучшить жилищные условия с учетом рыночной оценки их собственности; расчет необходимых объемов объектов социального назначения и инфраструктуры на 1 жителя (по нормативам).

3 этап предполагает проведение оптимизации структуры и объемов жилищного фонда и инфраструктуры в соответствии со структурой жильцов и спросом. Для этого необходимо провести оценку затрат и ресурсов для потребных объемов жилищного фонда и объектов социального обслуживания и инфраструктуры. На основе многокритериальной оптимизационной модели

комплексного воспроизводства жилой застройки исторического центра города и полученных результатов осуществляется реализация проекта реконструкции.

В процессе проведения первых двух этапов проводится постоянный мониторинг и по его результатам корректируются расчетные величины.

Нами разработана многокритериальная оптимизационная **Модель комплексного воспроизводства жилой застройки исторического центра**, предполагающая последовательное проведение 4 стадий:

1. Классификация жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра города;
2. Оценка совокупного аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра города;
3. Расчет эффективности и затрат для воспроизводства жилой застройки исторического центра города.
4. Выбор формы воспроизводства жилой застройки на основе критериев оптимальности.

По нашему мнению, принципиальное и концептуальное значение при построении модели имеет выбор критерия оптимальности, так как он должен отражать предпочтительный выбор для достижения поставленных целей с учетом затрат для этого.

В нашей работе в качестве генеральной цели реконструкции жилищного фонда исторического центра города принято формирование качественной жилой среды проживания при росте объемов аксиологических форм воспроизводства и сохранении и развитии исторической застройки. Исходя из этого, модель может быть рассмотрена как многокритериальная оптимизационная задача. Многокритериальная оптимизация – это процесс одновременной оптимизации двух или более конфликтующих целевых функций в заданной области определения.

Задачи многокритериальной оптимизации используются во многих экономических расчетах. Так, например, подобные модели построены при выборе оптимальной инвестиционной программы развития жилищной сферы города [61, 187].

Нами при решении задачи многокритериальной оптимизации применяется метод максиминной свертки. В отличие от метода линейной свертки, расчет производится на «наихудший» случай, то есть можно определить гарантированную нижнюю оценку для всех функционалов. Это является преимуществом максиминного критерия перед методом линейной свертки [138].

В качестве критериев при решении задачи моделирования процесса развития исторического центра предлагаются следующие:

1. максимальное количество общей жилой площади (S_1), обеспечивающее потребность в жилье населения жилого квартала, при заданных объемах инвестиций за расчетный период T при всех формах воспроизводства (F_1);
2. минимальное количество потерь общей жилой площади (S_2) при заданных объемах инвестиций за расчетный период T при всех формах воспроизводства (F_2);
3. максимальное количество аксиологических элементов (A), обеспечивающее сохранение исторической застройки при заданных объемах инвестиций за расчетный период T при всех формах воспроизводства (F_3);
4. минимизация рисков утраты аксиологических элементов (R_1) при заданных объемах инвестиций за расчетный период T при всех формах воспроизводства (F_4).

Кроме того, вводятся следующие обозначения:

$t=1, T$ – период горизонта расчета T ;



Рис. 3.3 . Блок-схема выбора объемов и формы воспроизводства жилой застройки исторического центра города

$v=1, V$ – формы воспроизводства (рис.1.1) (формы (номера) воспроизводства: 1- новое строительство, 2 - реконструкция, 3 – капитальный ремонт, 4- реставрация);

$n=1, N$ – признаки (виды и характеристики ресурсов) по v -той форме воспроизводства;

S_{vnt} - количество общей жилой площади, полученной в период t при реализации v -той формы воспроизводства по n -му признаку;

P_{vnt} – доля v -той формы воспроизводства по n -му признаку при заданных объемах инвестиций в период t .

r – вероятность риска утраты аксиологических элементов.

При этом значение P_{vnt} соответствует следующим условиям:

1) если в период t v -тая форма воспроизводства реализуется только по одному из n -ых признаков, то

$$p \in L_p^1 \left\{ \begin{array}{l} \sum_{n=1}^N p_{vnt} = 1; v = \overline{1,4}; t = \overline{1,T} \\ p_{vnt} = 0 \text{ или } 1; v = \overline{1,4}; n = \overline{1,N}; t = \overline{1,T} \end{array} \right. \quad (3.1)$$

2) если в период t v -тая форма воспроизводства реализуется по нескольким n -ым признакам, то

$$p \in L_p^2 \left\{ \begin{array}{l} \sum_{n=1}^N p_{vnt} = 1; v = \overline{1,4}; t = \overline{1,T} \\ 0 \leq p \leq 1 \end{array} \right. \quad (3.2)$$

Тогда модель выбора оптимального развития жилой застройки исторического центра города примет следующий вид:

$$F_1 = \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T S_{vnt}^1 * p_{vnt} \rightarrow \max \quad (3.3)$$

$$F_2 = \min_{1 \leq t \leq T} \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N S_{vnt}^2 * p_{vnt} \rightarrow \min \quad (3.4)$$

$$F_3 = \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T A * p_{vnt} \rightarrow \max \quad (3.5)$$

$$F_4 = \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T r * R_{vnt} \rightarrow \min \quad (3.6)$$

Система ограничений L при этом:

$$\overline{p} \in L_p^1 \text{ или } p \in L_p^2 \quad (3.7)$$

$$\sum_{n=1}^N P_{vnt} + \sum_{n=1}^{N_r} P_{knt} = 1; t = \overline{1, T}; v = \overline{1, 4}; v \neq k \quad (3.8)$$

$$\sum_{n=1}^N P_{vnt} - \sum_{n=1}^{N_r} P_{knt} = 0; t = \overline{1, T}; v = \overline{1, 4}; v \neq k \quad (3.9)$$

$$\sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N S_{vnt} * p_{vnt} \geq S_t^1; t = \overline{1, T} \quad (3.10)$$

$$\sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T S_{vnt} * p_{vnt} \geq S_t^2; t = \overline{1, T} \quad (3.11)$$

Система ограничений представляет:

- каким образом реализуются признаки, то есть по L_p^1 или по L_p^2 (3.7);
- одна форма воспроизводства v исключает другую k (3.8) или предполагает ее (3.9);
- определяет необходимость достижения в период времени $t = \overline{1, T}$ планируемого (3.10) и потребного (3.11) объема жилой площади.

Оптимизационная модель развития жилищного фонда исторического центра города реализует концептуальный подход к выбору оптимального и эффективного развития исторического центра города. Полученные на основе модели решения могут быть детализированы, дополнены ограничениями и условиями, с учетом векторов развития экономической, жилищной, культурной и градостроительной политики города и государства, финансового и строительного секторов экономики. Предлагаемая модель является достаточно гибкой и адаптивной: наборы критериев оптимальности и условий системы ограничений могут быть изменены как в сторону расширения, так и в сторону сужения.

3.3. Совершенствование механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на основе государственно-частных партнерств

В настоящем разделе диссертации нами обосновывается усовершенствованный механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на основе государственно-частных партнерств (ГЧП). Отметим, что несмотря на наличие очевидных проблем при реконструкции жилой застройки исторического центра города, указанная сфера является привлекательной для бизнеса, чему способствуют следующие факторы: наличие абсолютной ликвидных активов в виде жилищного фонда и встроенных помещений в историческом центре, стоимость которых со временем только возрастает и практически не зависит ни от социально-экономической ситуации в стране, ни от уровня доходов населения. Поэтому возможность осуществлять реконструктивную деятельность и получать доходы от этого делают эту сферу привлекательной для частного бизнеса.

Проведенные исследования показали, что Государственно-частное партнерство (ГЧП) при проведении реконструкции является весьма перспективными. Государственно-частное партнерство (ГЧП) как новая и эффективная форма модернизации отдельных отраслей доказало свою состоятельность успешным мировым опытом. Особенно эффективно ГЧП при реализации проектов в инфраструктурной и социальной сфере, поступательное развитие которых невозможно из-за дефицита бюджетных средств. В России система ГЧП находится в стадии становления: формируется нормативно-правовая база, органы управления и механизм взаимодействия участников при реализации проектов ГЧП. Однако накопленный опыт реализации осуществляемых в России проектов явно недостаточен - сегодня реализуются лишь единичные проекты в социальной инфраструктуре (в Санкт-Петербурге в настоящее время заявлено четыре пилотных проекта - это Западный скоростной диаметр, Орловский тоннель, Надземный экспресс, реконструкция аэропорта «Пулково»).

Автором на основе изучения и обобщения мирового опыта реализации ГЧП выделены следующие формы ГЧП в зависимости от характера взаимодействия основных субъектов: контракты, аренда, совместное предприятие, соглашение о разделе продукции, концессионные соглашения. Основные характеристики указанных форм приведены в приложении 4.

На основе сравнительного анализа форм ГЧП нами выявлены основные признаки ГЧП: длительный срок соглашений о партнерстве, но с ограничением по времени; участники партнерства - государственный и частный сектор; финансирование проектов осуществляется за счет частных и государственных инвестиций; объединение субъектами ГЧП вкладов для достижения целей; распределение расходов и рисков; совместное использование полученных результатов. Вместе с тем, на государственные структуры в рамках ГЧП ложится обязанность по разработке критериев отбора субъектов ГЧП; оценке и выбору проектов; разработке форм, методов и механизма реализации ГЧП; координации и контролю взаимодействия участников партнерства [240, 252, 261].

Реализация инвестиционно-строительных проектов ГЧП при реконструкции жилой застройки исторического центра позволит привлекать частные инвестиции, при этом государственные органы должны выступать в качестве заказчика и выполнять регулятивные и контролирующие функции. Государство может без ущерба выполнения своих суверенных прав допустить участие частных структур в предоставлении общественных благ в сфере инфраструктуры и социальных услуг и повысить свои функции в области адресной защиты населения.

При использовании ГЧП для реконструкции жилой застройки исторического центра государственные органы управления города получают возможность решения социальных задач: создание комфортного и современного жилья на территории исторического центра. Для этого необходимо создание партнерских отношений между заказчиком и исполнителем.

На этом основании мы определяем **государственно-частное партнерство при реконструкции жилой застройки исторического центра города как форму совместного экономического сотрудничества государства и частного бизнеса (инвесторов) для реализации конкретных социально значимых проектов по реконструкции жилой застройки исторического центра города.** Инвестиционно-строительные проекты (ИСП) ГЧП при реконструкции жилой застройки исторического центра представляют собой современный способ проектного финансирования, при котором максимально используется управленческий опыт и коммерческий и интеллектуальный потенциал бизнеса.

На основе проведенного исследования нами выделены следующие **принципы** государственно-частного партнерства при реконструкции жилой застройки исторического центра города:

- равенство всех участников государственно- частного партнерства – мы считаем, что интересы государства не всегда приоритетны, а должны быть соразмерными с интересами частного бизнеса (мы подчеркиваем, что интересы государства приоритетны при реконструкции жилых домов, относимых к объектам культурного наследия). Равноправие государства и рядового субъекта – представителей частного сектора наступает на основе соглашения о ГЧП, в котором государство, как носитель суверенных прав, определяет условия и особенности реализации гражданско-правовых отношений;

- социальная направленность - целью ГЧП является решение важной и приоритетной задачи и удовлетворение главной социальной потребности - потребности в жилье, отвечающим современным требованиям;

- необходимость ориентации на конечные результаты, а не средств, посредством которых они достигаются - подразумевается, что инвестиционно-строительные проекты ГЧП при реконструкции жилой застройки исторического центра ориентированы на достижение целевых показателей развития территории, а не на «традиционные» показатели эффективности ИСП;

- перераспределения рисков - подразумевается, что каждый партнер несет риски при реализации проекта и риск может быть перераспределен той стороне, которая лучше с ним справляется;

- стратегическая направленность - означает, что при планировании и в процессе реализации ИСП реконструкции должны достигаться стратегические цели социально-экономического развития на всех уровнях: местном, региональном и государственном;

- государственный контроль - государство является носителем общественно значимых интересов и целей, исполняет целеполагающую и контрольную функции. Государственный контроль сочетается с ответственностью государства за обеспечение благоприятных внешних условий макроэкономической среды на весь срок партнерства и за обеспечение получения прибыли частным инвестором.

Инвестиционно-строительные проекты, реализуемые на основе ГЧП, при реконструкции жилой застройки исторического центра города характеризуются следующими **особенностями**:

- система целеполагания - разделение на два уровня целей: стратегические цели и цели оперативного характера. Стратегические цели согласованы с целями развития города, региона и страны, а оперативные цели направлены на достижение существующих стандартов проживания и преодоления аварийной градостроительной ситуации в историческом центре;

- повышение роли предпроектного анализа и обоснования ИСП реконструкции исторического центра города, так как требуется достижение баланса между охраной и преобразованием территории исторического центра, то есть «сохранения через развитие»;

- привлечение к эксплуатации после завершения реконструкции объекта частного бизнеса для возмещения его затрат и получения прибыли.

-повышение эффективности реконструкции и экономия государственных средств.

На основании вышеизложенного, нами инвестиционно-строительный проект реконструкции жилой застройки исторического центра на основе государственно-частного партнерства рассматривается как *проект, целью которого является предоставление социально значимой и востребованной обществом услуги путем реконструкции жилой застройки и его последующей эксплуатации*. Инвестиционно-строительный проект предполагает прохождение следующих стадий полного жизненного цикла проекта: стадии инициации, обоснования инвестиций, реализации капитальных вложений в реконструкцию до обеспечения окупаемости проекта и получения прибыли от его эксплуатации.

Для формирования портфеля инвестиционно-строительных проектов ГЧП при реконструкции жилой застройки исторического центра города необходимо создание *институциональной структуры*, которая бы позволила их реализовать при поддержке и гарантии не только Администрации города, но и государства и общества (рис. 3.4.). Автором предлагается создать **Городской центр ИСП** реконструкции жилой застройки города, во главе с Департаментом развития исторического центра (раздел 3.2.), который позволит координировать реконструктивную деятельность в историческом центре.

Проведенные исследования показали, что при проведении реконструкции **выбор формы ГЧП должен выбираться в зависимости от объекта реконструкции**. Так если реконструкция в историческом центре города предусмотрена для жилого дома, являющегося объектом культурного наследия, наиболее приемлемой формой ГЧП является аренда. Отметим, что при сдаче в аренду в основном востребованы жилые дома, расположенные по «красным линиям» улиц.

Если в качестве объекта реконструкции жилой застройки рассматривается жилой квартал, то предпочтительной формой является концессия, при которой осуществляются реконструкция жилищного фонда и объектов социальной и

инженерной инфраструктуры на территории квартала, эксплуатация, управление и обслуживание жилых зданий в соответствии с договором и концессионным законодательством.

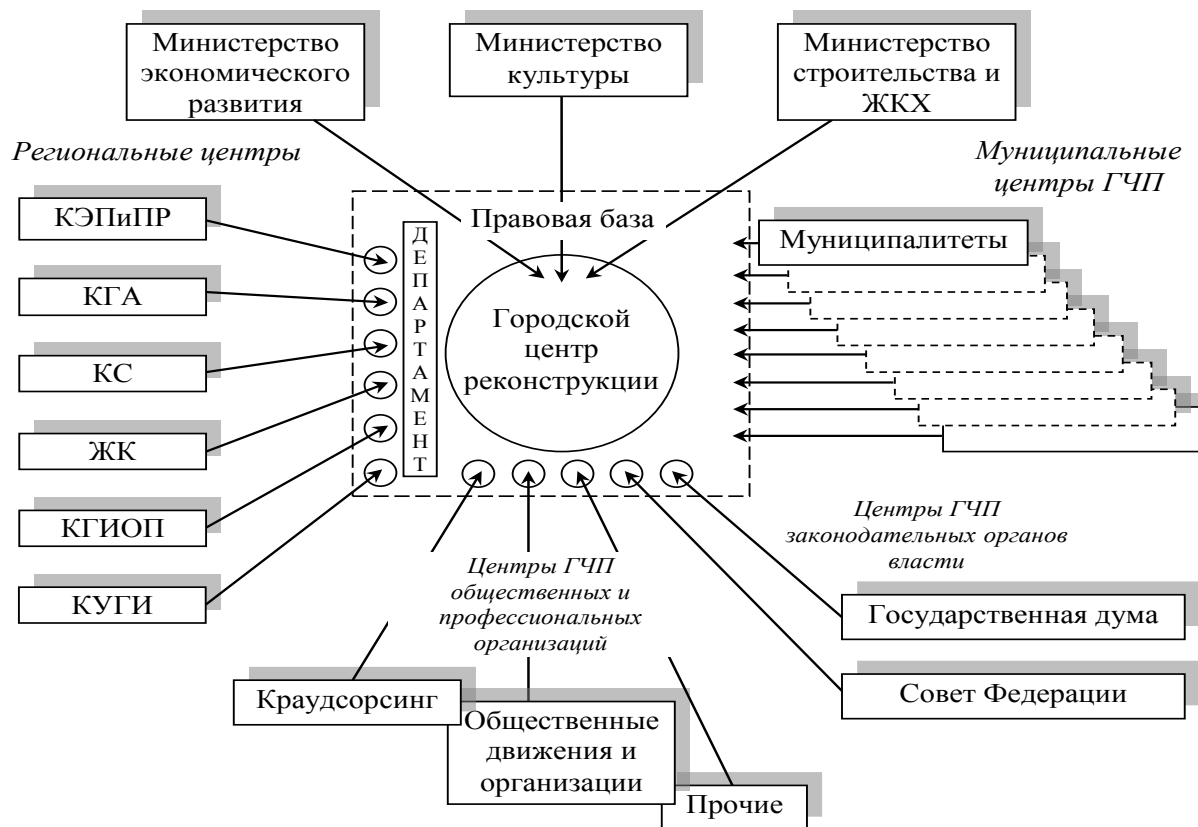


Рисунок 3.4. Институциональная структура ГЧП для ИСП реконструкции жилой застройки центра города (разработано автором)

При этом концессию можно по праву считать «локомотивом» экономического, градостроительного и социального развития исторического центра, однако возможности ее применения обусловлены созданием благоприятных условий для реализации концессионных схем. Так как бюджеты исторических городов не способны обеспечить возврат инвестиций частным партнерам в полном объеме, концессионные соглашения целесообразно заключать на срок от 20-30 лет, чтобы концессионер имел возможность возмещения затрат от пользователей в процессе эксплуатации.

При использовании ГЧП для реконструкции жилой застройки исторического центра государственные органы управления города получают

возможность решения не только социальных задач - создание комфортного и современного жилья на территории исторического центра, но и важнейшей задачи государственной важности - сохранить аксиологический потенциал исторической застройки.

Выводы по главе 3:

1. Жилая застройка исторического центра города является составной частью более высокого порядка - жилищной сферы города, которая составляет неотъемлемый элемент экономики страны. Последняя - неотъемлемый элемент мирового сообщества. Поэтому процесс управления реконструкцией жилой застройки города должен быть интегрирован в процесс социально-экономических, градостроительных и культурных преобразований исторических городов и государства в целом.

2. Специфика системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города проявляется в системе ее целей, имеющую не только социальную направленность, но и аксиологическую. Исходя из этого, целями управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города является повышение качества жилой среды при реализации гражданами права на жилище, а также сохранение ценной исторической рядовой жилой застройки.

3. Для эффективного функционирования системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города в ее состав включаются три подсистемы: организационно-управляющая подсистема; нормативно-информационная подсистема; финансово-экономическая подсистема.

4. Структура управления формируется на основе принципов управления (как общих, так и специфических) и с помощью специфического инструментария. К важнейшим принципам отнесены: принципы целенаправленности, системности, комплексности, эффективности, субсидиарности, научности, адаптивности,

принцип синергии, принцип прозрачности и демократичности, а также принцип объектного подхода, принцип функциональной целесообразности и наилучшего использования, принцип безопасного содержания и развития, принцип согласованности интересов.

5. Важнейшей методологической проблемой является оценка эффективности системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города. Для этого разработан методологический подход, многоуровневый и многокритериальный. В рамках предложенного подхода разрабатываются целевые критерии оценки эффективности и ряд показателей, отражающих различные аспекты эффективности управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

6. Обосновано применение специфического инструментария для правовой защищенности граждан, проживающих в коммунальных квартирах в историческом центре города - Сертификата на расселение. Определен порядок и условия его получения.

7. Доказана привлекательность сферы реконструкции жилой застройки исторического центра города для бизнеса и обоснованы принципы государственно-частного партнерства. Создание нового Городского центра реконструкции позволяет проводить отбор инвестиционно-строительных проектов реконструкции с участием общественности, что способствует укреплению социальной стабильности городского сообщества.

Глава 4. Стратегия управления реконструкцией жилой застройкой исторических центров городов

4.1. Обоснование структуры, модели и технологии формирования информационного обеспечения процесса управления реконструкцией жилой застройкой исторических центров городов

Основой управленческих решений при реконструкции жилой застройки исторического центра города является актуальная, полная и достоверная информация, которая имеет экономическую ценность, а разные индивидуумы располагают разной информацией. Для принятия управленческих решений необходима координация в информационной сфере. Таким образом, мы полагаем, что основой для решения задач управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города должна служить информационная база, обусловленная целями, математической моделью и алгоритмом проводимых расчетов.

Состав и структура информационной базы связаны со сбором, хранением и переработкой большого объема информации, разнородной как по сущности, так и по форме представления [229, 235]. Математическая модель информационной системы по вопросам перспективного развития жилой застройки исторического центра, по нашему мнению, должна отражать параметры следующих взаимосвязанных относительно самостоятельных подсистем:

1. Прогнозирование демографической динамики в городе и в центральных районах в том числе;
2. Дифференциация населения по социальным группам потребителей жилья;
3. Оценка и прогнозирование инвестиционного потенциала города для реконструкции жилой застройки исторического центра;
4. Прогнозирование динамики и структуры различных форм воспроизводства жилищного фонда исторического центра;

5. Прогнозирование динамики и структуры социальной и инженерной инфраструктуры центра;
6. Прогнозирование динамики и структуры мест приложения труда в историческом центре и в городе в целом;
7. Комплексная оценка эффективности реконструкции исторического центра города.

При комплексной системной постановке задачи управления реконструкцией исторического центра, в которой увязаны все означенные подсистемы, информационная база должна максимально полно отражать все компоненты развития города: демографические, социальные, экономические, производственно-технологические, культурные и экологические. При этом следует учитывать ретроспективу реконструктивных преобразований. Так как информация разнородна и объемы ее весьма значительны, необходим единый подход к ее хранению и переработке.

Нами предлагается создание единой базы данных на основе интеграции всех показателей. Единая база данных позволит обеспечить централизованное создание, обновление и наращивание необходимой для расчетов информации. В единой базе хранятся данные различного вида: статистические, аналитические, расчетные, нормативные, количественные, качественные, впервые собранные (первичные), полученные ранее (вторичные), образующиеся путем обработки первичных данных (производные). Данные могут быть представлены в различных разрезах - временном, стоимостном, территориальном и т.п. [229].

Интеграция данных и технических средств обработки информации осуществляется в процессе создания банка данных, который представляет собой совокупность программных, языковых, организационно-технических средств и самих данных, хранящихся в базе данных [229].

При создании единой базы данных следует учитывать объем, структуру информационного массива, тип данных и возможность использования стандартных программных средств.

Для выработки научно обоснованных управленческих решений по вопросам реконструкции жилой застройки исторического центра необходимо формирование исходного массива информации, осуществление которого происходит путем решения комплекса задач, разнотипных и разномасштабных:

- анализа демографической ситуации в городе и историческом центре;
- анализа рынка жилья;
- оценки социально-экономической и политической ситуации;
- оценки структуры и динамики инвестиций в жилищное строительство;
- аксиологической оценки жилой застройки;
- оценки современного состояния жилищного фонда;
- оценки размещения и количества мест приложения труда;
- оценки экологической ситуации в центре города;
- оценки размещения объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Систематизация указанных задач и анализ компонент развития исторического центра города позволяет выделить следующие блоки информационной базы: 1) демографический; 2) социальный; 3) экономический; 4) инвестиционный; 5) аксиологический; 6) градостроительный; 7) инфраструктурный; 8) экологический. Таким образом, предметная область формируемой информации разбивается на фрагменты, а база данных - на блоки, которые соответствуют каталогам (рис. 4.1.)

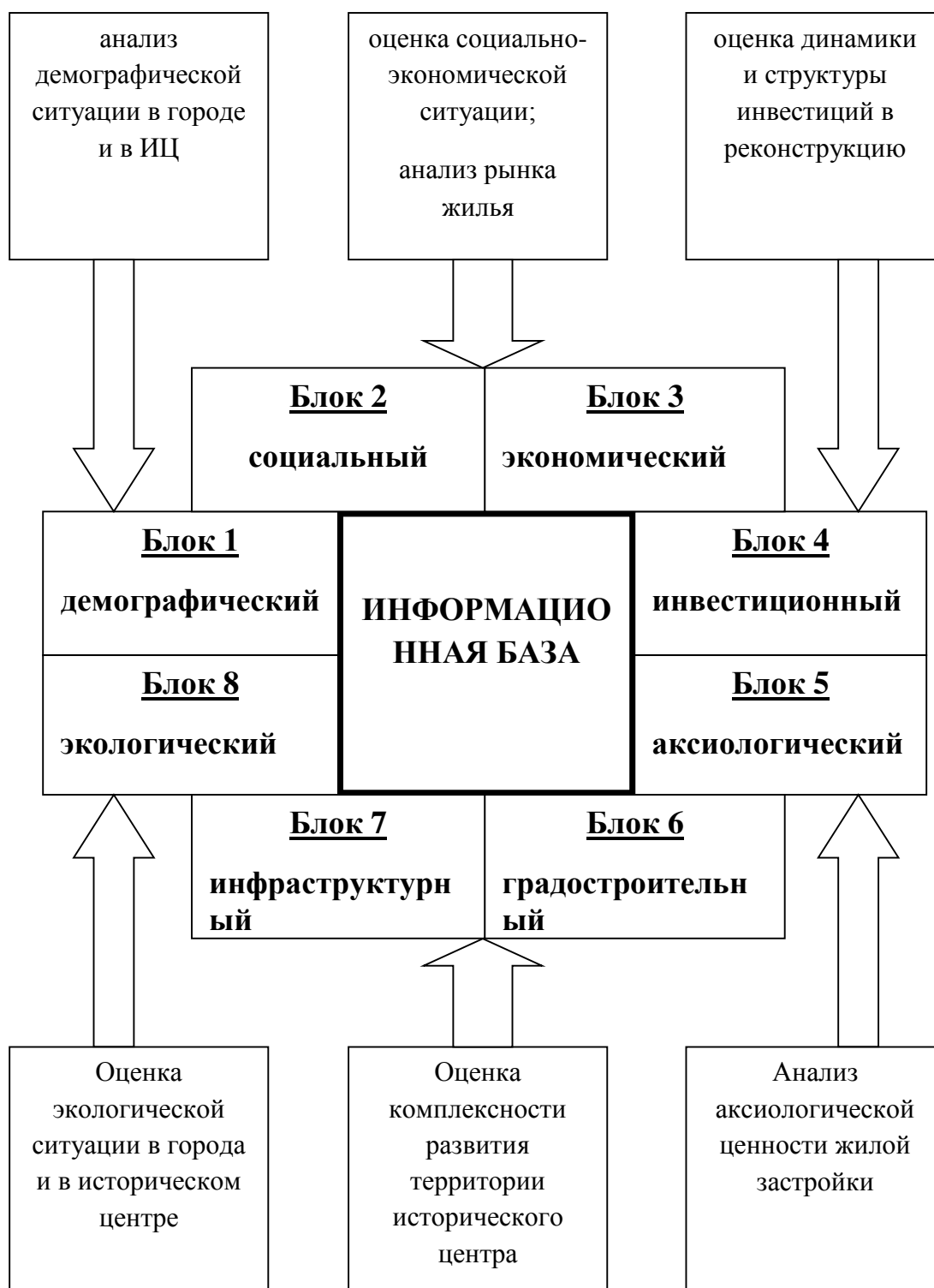


Рис. 4. 1. Структура информационной базы поддержки управленческих решений при реконструкции жилой застройки исторического центра города (разработано автором)

Наличие данных, различных по своему типу (числовые, графические, текстовые, временные, пространственные) требует применения современных информационных технологий, позволяющих их обрабатывать и объединять. Сегодня в Санкт-Петербурге на базе геоинформационных технологий создана

единая база данных - Региональная информационная система «Геоинформационная система Санкт-Петербурга». Однако в данной системе представленные количество, объем и структура информационного массива явно недостаточны для поддержки управленческих решений по реконструкции жилой застройки исторического центра города.

Формирование исходных массивов информационной системы осуществляется в соответствии с особенностями каждого информационного блока. В табл. 4. 1 приведены данные, необходимые для их формирования.

Таблица 4.1

Особенности формирования исходной базы данных

№	Исходные данные	Результаты для принятия управленческих решений
Демографический блок		
1	Статистические данные о численности городского населения, в т.ч. населения, проживающего в ИЦ, с учетом миграционных процессов	Прогнозы расселения населения в историческом центре с учетом количества мест приложения труда
2	Статистические данные о структуре (доля семей из 1, ..5 и более человек), количестве семей, в общей численности городского населения и ИЦ, с учетом миграционных процессов	
3	Статистические данные о структуре (возрастной и половой) населения, в т.ч. населения, проживающего в ИЦ, с учетом миграционных процессов	
4	Статистические данные о структуре домохозяйств (в т.ч. рождаемости, смертности, браков и разводов), в городе и в ИЦ	
5	Статистические данные о социальной структуре населения, в т.ч. населения, проживающего в ИЦ, с учетом миграционных процессов	
6	Динамика численности трудоспособного населения и его квалификационной структуры	
Социальный блок		
1	Статистические данные о распределении населения по уровню среднедушевого денежного дохода, в т.ч. населения, проживающего в ИЦ	Прогнозы определения структуры жилищного фонда с учетом социальной структуры населения
2	Размер занимаемой площади в зависимости от состава семьи и для различных социальных групп населения	
3	Жилая и общая площадь на 1 чел. (сравнение со стандартом).	
4	Количество коммунальных квартир	

5	Объемы ветхого и аварийного жилищного фонда	
6	Объемы социального доходного домостроения	
Экономический блок		
1	Стоимость 1 кв.м. жилья различного типа	Прогноз потребности и распределения объемов капитальных вложений по видам жилищного фонда (социальное, коммерческое, элитное, доходное жилье)
2	Среднедушевой денежный доход по различным социальным группам	
3	Удельные капитальные вложения на реконструкцию, новое строительство, капитальный ремонт 1 кв.м. общей и жилой площади	
4	Рыночная стоимость жилищного фонда	
5	Стоимостная оценка физического и функционального износов жилищного фонда	
6	Восстановительная стоимость жилищного фонда	
Инвестиционный блок		
1	Среднегодовые темпы инфляции	Прогноз оптимального распределения инвестиций по срокам и объемам реконструктивных мероприятий
2	Годовой объем инвестиций на реконструкцию ЖФ ИЦ	
3	Основные источники и объемы финансирования	
4	Перечень потенциальных инвесторов и их доля в общем объеме финансирования	
Аксиологический блок		
1	Динамика количества объектов культурного наследия (жилых домов) на территории ИЦ разного уровня	Прогнозы определения структуры аксиологических форм воспроизводства жилой застройки
2	Динамика количества вновь выявленных объектов культурного наследия (жилых домов) на территории ИЦ разного уровня	
3	Динамика предметов охраны в жилых домах ИЦ	
Инфраструктурный блок		
1	Динамика обеспеченности населения объектами социального и культурно-бытового назначения	Прогнозы размещения объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур
2	Динамика обеспеченности населения автомобильными стоянками и паркингами	
3	Динамика обеспеченности населения транспортной инфраструктурой	
4	Динамика обеспеченности населения инженерной инфраструктурой	
5	Количество мест приложения труда	
Экологический блок		
1	Динамика уровня загрязнения атмосферы от различных источников	Прогноз мероприятий по предотвращению экологической напряженности
2	Динамика уровня загрязнения водоемов по административным районам города	
Градостроительный блок		
1	Динамика плотности жилой, общественно-деловой и производственной застройки	Прогноз развития территории исторического центра
2	Функциональное зонирование территории	
3	Планировка административного и территориального районирования города	

По мнению автора, при разработке информационной базы данных следует предъявлять определенные требования к качеству данных:

- достоверность - то есть соответствие процессам, происходящим в исследуемой экономической системе;
- независимость - при изменении хранения, логической структуры, добавлении новых данных не требуется изменение моделей;
- логическую непротиворечивость - данные должны быть согласованы и сопоставимы;
- полнота - степень охвата данными множества объектов исследуемого комплекса;
- точность - для минимизации степени отклонения данных от истинного значения использование нескольких источников информации;
- непрерывность обновления - возможность своевременного получения обновляемых данных;
- доступность - возможность доступа к информации специалистам, принимающим управленческие решения.

В качестве инструмента информационно-аналитического обеспечения процесса управления реконструкцией выступает *мониторинг* жилой застройки.

В современной научной литературе существует множество трактовок термина мониторинг. Так, согласно [192] под мониторингом понимается процесс систематического или непрерывного сбора информации о параметрах сложного объекта или деятельности для определения тенденций изменения параметров. Там же дается еще одно определение мониторинга: систематический сбор и обработка информации, которая может быть использована для улучшения процесса принятия решения, а также, косвенно, для информирования общественности или прямо как инструмент обратной связи в целях

осуществления проектов, оценки программ или выработки политики. Он несет одну или более из трех организационных функций:

- выявляет состояния критических или находящихся в состоянии изменения явлений окружающей среды, в отношении которых будет выработан курс действий на будущее;
- устанавливает отношения со своим окружением, обеспечивая обратную связь, в отношении предыдущих удач или неудач определенной политики или программы;
- устанавливает соответствия правилам и конкретным обязательствам.

Применительно к документам территориального планирования, в [91] под мониторингом понимается контроль за соответствием показателей градостроительного развития Санкт-Петербурга основным положениям Генерального плана города, а также за осуществлением предусмотренных Генеральным планом градостроительных мероприятий. Цель ведения мониторинга - выявление, оценка и прогнозирование тенденций градостроительного развития города с учетом динамики изменений социально-экономических условий, обоснование необходимых градостроительных мероприятий, планируемых в составе разработки и актуализации градостроительной документации, а также выявление необходимости обновления правовой, нормативной, научно-методической и информационно-технологической базы градостроительства в Санкт-Петербурге. К задачам мониторинга реализации Генерального плана отнесены:

- контроль состояния и выявление фактических тенденций и потребностей изменения градостроительных процессов на территории Санкт-Петербурга, оценка этих тенденций и изменений;
- информационное обеспечение контроля за реализацией Генерального плана, текущими градостроительными процессами;
- информационное обеспечение органов государственной власти, органов

местного самоуправления, юридических и физических лиц по вопросам реализации Генерального плана.

В [182, С. 15-16] отмечается, что «в узком смысле под мониторингом социально-экономической ситуации понимают организацию системного наблюдения за ходом и характером изменений в различных сферах жизнедеятельности региона», то есть предлагается под региональным социально-экономическим мониторингом понимать систему наблюдения, оценки, анализа и прогноза экономической и социальной обстановки, складывающейся на территории региона.

В большинстве работ к задачам мониторинга относят только наблюдение хода процессов. Однако авторы работы [157] расширяют традиционный перечень задач, по их мнению, это:

1. организация наблюдения, получение достоверной и объективной информации о протекании на территории социально-экономических процессов;
2. оценка и системный анализ получаемой информации, выявление причин, вызывающих тот или иной характер социально-экономических причин;
3. обеспечение в установленном порядке органов управления, предприятий, учреждений и организаций, независимо от их подчиненности и форм собственности, граждан информацией, полученной при осуществлении социально-экономического мониторинга;
4. разработка прогнозов развития социально-экономической ситуации;
5. подготовка рекомендаций, направленных на преодоление негативных и поддержку позитивных тенденций, доведение их до органов регионального управления.

На основании вышеизложенного и в контексте рассматриваемой проблемы, нам представляется необходимым уточнить это понятие: под мониторингом мы понимаем *систему наблюдений за состоянием жилой застройки исторического центра, включающую сбор, систематизацию, анализ*

информации, а также оценку и прогноз изменения состояния жилищного фонда и жилой застройки исторического центра города. На основании полученных данных мониторинга должны быть подготовлены рекомендации о преодолении негативного состояния жилищного фонда на всех этапах управления.

Для проведения единой политики по мониторингу жилищного фонда в Санкт-Петербурге и в РФ создана определенная нормативная база. Так согласно действующему законодательству РФ (384-ФЗ РФ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009г.) и постановления №921 от 4.12.2000г. (последняя редакция от 21.08.2010г.), наличие технического паспорта для жилого здания обязательно. Данный закон ссылается на ГОСТ Р 53778-2010 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния", который указывает на обязательную установленную форму и содержание данного паспорта (согласно распоряжению №1047-р данный ГОСТ является обязательным). В Санкт-Петербурге в соответствии с приказом №173-п «О проведении паспортизации жилищного фонда Санкт-Петербурга» от 31.05.2006г. формируется и утверждается следующая информация о состоянии жилых домов: временная форма технико-экономического паспорта (ТЭП) на многоквартирный дом; рекомендации по составлению и ведению ТЭП; рекомендации по проведению технического обследования для ТЭП; рекомендации по оценке физического износа. Однако к настоящему времени технико-экономическая паспортизация проведена лишь более чем для 10% жилых зданий. В дополнение к данному приказу было принято постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 №1135 "Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге", где была предусмотрена паспортизация фасадов зданий с целью сохранения строений Санкт-Петербурга в соответствии с их историческим, архитектурным и культурным значением. Программа призвана минимизировать несанкционированные вмешательства в городскую среду и дает возможность осуществлять контроль не только за деятельностью владельцев зданий, но и за

техническим состоянием жилого здания. Однако мы разделяем точку зрения некоторых авторов работ [233,246], что существующей формы технико-экономического паспорта жилого здания на сегодняшний момент недостаточно, необходимо дополнить его наличием данных об экономическом и аксиологическом потенциалах жилой застройки исторического центра, которые позволят наиболее полно раскрыть экономическую сущность исторической застройки. Информация, которая находится в техническом паспорте, недостаточна для инвестора (для определения затрат на реконструкцию жилой застройки) и требует самостоятельного поиска недостающих данных для разработки бизнес-плана инвестиционного проекта, а по данным, представленным в паспорте, невозможно выполнить обязательства по страхованию гражданской ответственности, поскольку не указана потенциальная стоимость объекта, поэтому обязательства не могут быть выполнены [229].

По нашему мнению, при мониторинге состояния и развития жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга должны анализироваться:

- данные о реализованных, реализуемых и предлагаемых к реализации стратегических проектах Санкт-Петербурга в историческом центре;
- тенденции на рынке жилья Санкт-Петербурга, влияющие на градостроительное развитие территории, параметры и показатели жилой застройки;
- данные, отражающие специфику конкретного территориального образования (посредством включения кроме блока обязательных характеристик блока дополнительных);
- сведения о степени обеспечения Санкт-Петербурга документацией по планировке территорий жилой застройки центра Санкт-Петербурга;
- ход реализации первоочередных градостроительных мероприятий на территории исторического центра, предусмотренных Генеральным планом Санкт-Петербурга;

– приоритетные направления градостроительного развития Санкт-Петербурга и исторического центра в рамках стратегического планирования.

Как показали результаты осуществленного диссертантом исследования, в процессе организации и проведения мониторинга состояния жилой застройки необходимо руководствоваться рядом принципов, позволяющих обеспечить его эффективность. К основным *принципам* формирования механизма мониторинга состояния жилищного фонда и жилой застройки исторического центра автором отнесены:

- принцип целенаправленности, который предполагает разработку системы целей управления реконструкцией жилой застройки исторического центра для решения конкретных управленческих задач. Реализация этих принципов позволит субъекту управления получить информацию, необходимую и достаточную для организации эффективной системы наблюдения.

- принцип легитимности - необходимость правовой основы для сбора всей информации о состоянии жилищного фонда и жилой застройки в соответствии с нормативно-правовыми актами;

- принцип непрерывности наблюдения позволяет актуализировать данные мониторинга в соответствии с установленной периодичностью. Периодичность следует закрепить в нормативно-правовых актах, поскольку состояние жилой застройки исторического центра требует сбора значительного объема информации на основании визуальных и инструментальных обследований.

- принцип согласованности и единства, на основании которого информация, собираемая и анализируемая различными Комитетами и ведомствами, должна быть отражена в единой информационной базе.

- принцип открытости доступа к результатам мониторинга. Все участники процесса реконструкции - население, органы муниципальной и государственной власти, управляющие и подрядные организации, частные инвесторы - должны иметь возможность доступа к полученной информации.

- принцип комплексности, системности и сопоставимости показателей мониторинга, обеспечивающий возможность получения полной и достоверной информации для оценки сложившейся ситуации и составления прогнозов.

По мнению автора, организацию, проведение и финансирование мониторинга жилой застройки исторического центра должны осуществлять органы государственной, региональной или муниципальной власти. При этом не учитываются способ управления жилищным фондом и форма собственности. Данный вывод основан на следующих положениях:

1. Органы власти на основании мониторинга состояния жилого здания и экспертизы определяют принадлежность жилых зданий исторического центра к объектам культурного наследия (государственного, регионального или местного значения) и режим их преобразования.

2. В компетенцию органов власти входит признание жилого дома аварийным или ветхим и подлежащим соответственно сносу.

3. Органы власти обязаны проводить контроль использования жилищного фонда, его соответствие установленным нормативным санитарно-техническим требованиям и требованиям безопасного проживания.

При разработке мониторинга жилой застройки исторического центра ключевым является вопрос его содержания и его структуры, поскольку для принятия обоснованного управленческого решения необходимо определиться с направлениями информационных потоков, подлежащих анализу и оценке. Содержание и структура мониторинга принимается нами в соответствии с информационными блокам (табл.4.1.).

На основании вышеизложенного, нами сформулированы основные цели мониторинга состояния жилой застройки исторического центра:

- своевременное обеспечение органов управления полной и достоверной информацией о состоянии жилой застройки исторического центра;

- выявление специфических особенностей исследуемой территории и учет их динамики, т.е. введение дополнительных блоков информации;
- обеспечение органов управления информацией о влиянии принимаемых управленческих решений на развитие жилой территории исторического центра для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения;
- обеспечение органов управления информацией о влиянии принимаемых управленческих решений на сохранение и развитие исторической застройки для предотвращения риска ее утраты.

Мониторинг должен осуществляться на разных уровнях и рассматриваться как система:

1. сквозной мониторинг жилого дома исторического центра;
2. сквозной мониторинг жилого квартала исторического центра;
3. сквозной мониторинг административного района;
4. сквозной мониторинг города.

Мониторинг как многоуровневая система дает возможность органам власти владеть необходимой информацией о ее состоянии в динамике и в территориальном разрезе, выявлять и прогнозировать возможные направления ее трансформации и своевременно их корректировать.

В процессе мониторинга состояния жилой застройки исторического центра необходимо, по мнению автора, решить следующие задачи:

1. определить перечень диагностируемых показателей для оценки состояния жилищного фонда исторического центра;
2. разработать методы анализа полученной информации;
3. разработать критерии оценки состояния жилищного фонда исторического фонда;
4. разработать обоснованную систему значений критериев измерения;
5. разработать прогноз изменения состояния жилищного фонда ИЦ;
6. разработать стратегии управления реконструкцией жилищного фонда исторического фонда на основе прогноза изменения состояния.



Рисунок 4.2. Процесс мониторинга состояния жилой застройки исторического центра города (разработано автором)

При проведении мониторинга следует обеспечить периодическую корректировку номенклатуры диагностируемых показателей и количественных значений показателей-эталонов в зависимости от сложившейся социально-экономической ситуации и достижения ранее поставленных целей. Отметим, что особенностью оценки состояния жилой застройки исторического центра города является невозможность выделения в качестве интегрального какого-либо одного из показателей, поскольку специфика объекта исследования заключается в том, что обеспеченность благоприятных условий жизнедеятельности населения оценивается по ряду показателей, отражающих качество жилой среды

[218]. Следует подчеркнуть, что на качество жилой среды влияет и степень сохранности исторической застройки и памятников архитектуры, находящихся в непосредственной близости от места проживания. На рис. 5.2 представлен процесс мониторинга состояния жилой застройки исторического центра города.

В заключение отметим, что формирование информационного обеспечения процесса управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города позволит прогнозировать и оценить реальность принимаемых управленческих решений с оптимальным распределением различных видов ресурсов и выработать стратегию по управлению развитием жилой исторической застройки города.

4.2. Стратегический подход к развитию территорий исторического центра

За последние десятилетия перед Российской Федерацией проблема формирования жилищной политики и связанных с ней отношений стоит достаточно остро. Для обеспечения эффективного развития жилищной сферы и ее устойчивого функционирования в условиях изменяющейся социально-экономической среды возникает необходимость разработки конкретных мер по развитию жилищной сферы с учетом предвидения этих изменений с использованием современных и научно-обоснованных подходов к управлению долгосрочным развитием. В крупных городах и мегаполисах социально-экономические и политические изменения проявляются особенно ярко, что позволяет говорить о проблеме стратегического выбора направления развития города в целом и направлений развития градостроительной, культурной, инвестиционной и жилищной политики. В условиях возрастающей неопределенности внешней и внутренней среды методология стратегического управления является эффективным инструментом управления долгосрочного развития.

На основе анализа результатов отечественного и зарубежного опыта управления сложными социально-экономическими системами, можно сделать

вывод о том, что в развитых странах для общей координации экономического развития усиливается функция государственного регулирования. Она заключается в разработке долгосрочной экономической стратегии и проведении целенаправленной жилищной, инновационной, промышленной, культурной и иной политики. В качестве целевых ориентиров определены улучшение качества жизни и меры по созданию благоприятной жилой среды и комфортных и безопасных условий проживания.

Для стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов важнейшую роль играет целенаправленная и последовательная жилищная политика на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Обоснование основных направлений развития жилищной политики в целом по стране и по регионам относится к компетенции федеральных и региональных уровней власти. Местные органы власти конкретизируют положения государственной жилищной политики и разрабатывают стратегию развития города с учетом местных особенностей, но в рамках государственной жилищной политики.

Под *Стратегией управления* реконструкцией жилой застройки исторического центра (Стратегией) нами понимается научно обоснованное планирование качественных положительных изменений среды проживания в историческом центре города на основе долгосрочных прогнозов в едином направлении движения, с учетом возможных изменений внутренней и внешней среды.

Реализация Стратегии управления осуществляется с помощью стратегического управления, представляющего целенаправленное, регулирующее воздействие на объект управления, которое обеспечит его движение на долгосрочный период по заданной траектории развития. Объектом стратегического управления является жилой застройки исторического центра

города, а субъектом управления - система управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

Формирование генеральной, общерезультативной цели Стратегии основано на синтезе нескольких целей, имеющих соответствующие различительные признаки. Основной целью Стратегии реконструкции исторической жилой застройки города является формирование качественной жилой среды и максимальное удовлетворение потребностей населения в жилье при сохранении и восстановлении аксиологически ценного исторического жилищного фонда. При рассмотрении содержания этой цели нами применяется метод декомпозиции: генеральная (общерезультативная) конечная цель - формирование качественной среды проживания в историческом центре, а также обеспечивающая и ограничительная цели. Обеспечивающей целью является рост объемов аксиологических форм воспроизводства жилищного фонда при наличии необходимых ресурсов, а ограничительной - сохранение и развитие исторической застройки (рис. 4.3). Таким образом, указанные цели выражают следствия (результаты) и причины (средства обеспечения) развития регионального инвестиционно-строительного комплекса города и жилищного и строительного комплекса страны в целом, что свидетельствует о наличии причинно-следственных связей между существенно значимыми целями рассматриваемой системы.

Для достижения главной цели необходимо решение широкого круга задач, основными из которых нами выделяются:

1. Обеспечение расширенного воспроизводства жилищного фонда;
2. Обеспечение доступности жилья и государственная поддержка малообеспеченных слоев населения;

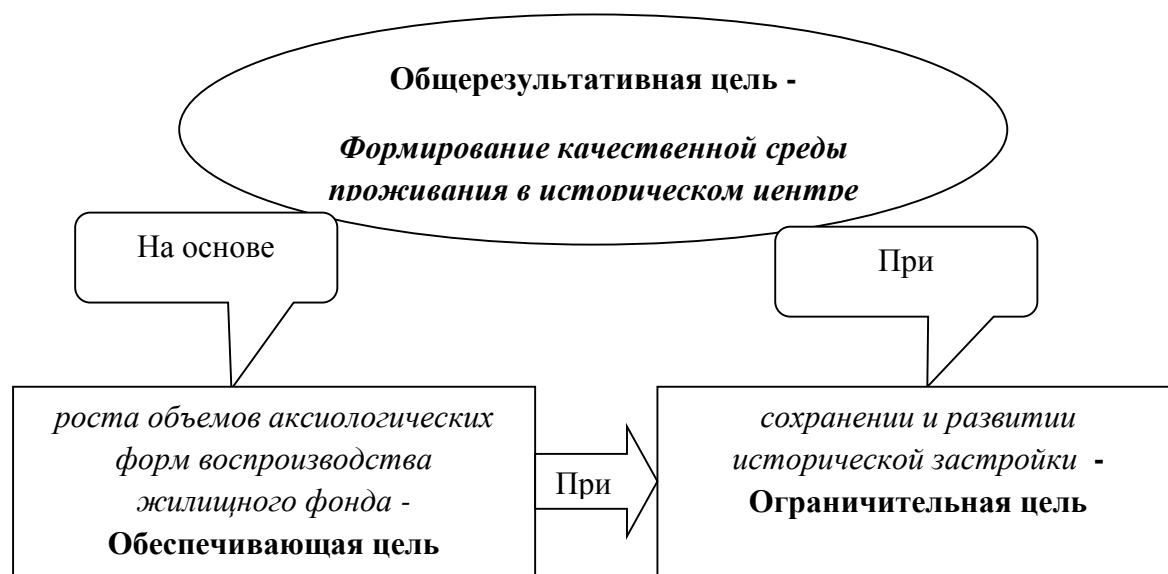


Рисунок. 4.3. Схема взаимосвязей между значимыми целями Стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города (разработано автором)

3. Обеспечение существующего жилищного фонда современным требованиям общества;
4. Сохранение культурного наследия и исторической застройки и предотвращение их утраты.

Основными принципами формирования Стратегии являются комплексность, системность, научность, целенаправленность, эффективность, интеграции и баланса интересов. Суть и содержание этих принципов нами раскрыты ранее (раздел 3.2). В рамках стратегического управления перечисленные принципы следует дополнить следующими:

- принцип многовариантности имеет особое значение, поскольку предполагает оценку множества допустимых вариантов достижения целей;
- принцип преемственности означает, что построение вариантов целенаправленного будущего движения основано на оценке и динамике существующего состояния;
- принцип управляемости предполагает централизацию управления процессами анализа, разработки и реализации Стратегии.

Автором предлагается процесс разработки Стратегии управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города осуществлять в несколько этапов.

За базовую основу мы принимаем подход, обоснованный в [232, 254, 275], где в качестве элементарного цикла предложен процесс «анализ -> выбор -> действие» Однако применительно к нашему объекту исследования, мы считаем целесообразным выделить дополнительно в начале процесса цикл «сбор информации», так как только на основе данных информационного обеспечения (раздел 4.1) возможно проводить анализ направлений развития.

Этапы разработки и реализации Стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города и методическое наполнение нами представлены на рис. 4.4.

Ниже приведено авторское видение содержания основных этапов разработки и реализации стратегии. *На первом этапе* выполняются сбор информации о состоянии территории исторического центра города и выявляются ключевые проблемы, которые обуславливают необходимость преобразований. На этом этапе выявляются объемы аварийного и ветхого жилья на территории центра, и соответственно, объемы всего жилищного фонда, подлежащего реконструкции. *На втором этапе* выполняются анализ тенденций, закономерностей и проблем развития исторического центра для определения пропорции воспроизводства жилищного фонда. На основании сценарного подхода с учетом количественных и качественных характеристик преобразования определяется оптимальный вариант развития исторического центра и дается оценка стартовых условий реализации Стратегии. *На третьем этапе* формируется миссия развития жилой исторического центра города и определяются подцели (задачи). Задачи систематизируются для определения приоритетов направлений развития.



Рисунок 4.4. Этапы разработки и реализации стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов (разработано автором)

Систематизация возможна по различным критериям: качество жилья, сохранение исторической застройки, развитие социального жилищного фонда, развитие доходного домостроения и т.д. Таким способом сгруппированные задачи обеспечат выбор разных направлений развития. Оценив выбранные варианты и направления развития, разрабатывается механизм реализации Стратегии. *На четвертом этапе* осуществляется собственно реализация Стратегии. Ход выполнения мероприятий Стратегии анализируется в результате мониторинга и контроля, которые позволяют корректировать процесс реализации Стратегии. Данные предоставляются всем заинтересованным органам и населению, которые могут вносить предложения по совершенствованию Стратегии. Успешная реализация Стратегии зависит от поддержки ее мероприятий жителями центра города. Для этого следует проводить информационную и разъяснительную работу с населением и привлекать общественность для выработки мероприятий Стратегии. Оценку эффективности и результатов реализации Стратегии следует проводить на основе системы качественных и количественных индикаторов. Оценка Стратегии – это управленческий инструмент, предназначенный для принятия своевременных и качественных управленческих решений

Реализация Стратегии управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города предусматривает участие федеральных, региональных и местных органов исполнительной власти, а также частного бизнеса, общественных объединений и организаций, населения и собственников жилья.

На уровне федеральных органов власти в рамках Стратегии осуществляются:

- развитие нормативной и правовой базы в области жилищного строительства и охраны культурного наследия;

- обеспечение социальной помощи граждан с низкими доходами при решении жилищной проблемы;
- реализация программ и подпрограмм совместно с субъектами РФ и органами местного самоуправления;

На уровне органов местного самоуправления осуществляются:

- разработка и реализация городских программ;
- использование региональных и местных особенностей и инноваций при реконструкции исторической застройки.

На уровне города основным элементом стратегического управления являются *концепция и целевые программы развития*. Концепция выражает общий стратегический замысел преобразований, а через механизмы целевых программ достигается интеграция экономических интересов для достижения целевых ориентиров.

Основные принципы и порядок разработки и реализации целевых программ являются основой разработки государственных жилищных программ.

Условием реализации целевых программ являются:

- разработка на территориальном уровне (региональном или муниципальном) соответствующих программ и включение их в единую систему документов стратегического планирования развития территории;
- сопровождение этих программ нормативным, правовым и методическим инструментарием;
- разработка организационно-экономического и финансового механизмов реализации программ.

Для обеспечения механизма реализации программы она должна быть логично встроена в систему стратегического планирования развития территории и должна соответствовать общей стратегии социально-экономического развития страны (рис.4.5).



Рис. 4.5. Процесс формирования целевой программы реконструкции жилой застройки исторического центра города (разработано автором)

Таким образом, решение глубоких и застарелых проблем реконструкции жилищного фонда центра невозможно в рамках принятия текущих и

оперативных решений. Выход из сложившейся ситуации возможен лишь при переходе к стратегическому планированию и управлению реконструкцией центра города.

4.3. Концепция управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города

Автор диссертации при разработке Концепции управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города опирается на методологические принципы эффективного управления реконструкцией жилой застройки и учитывает цели исследуемого экономического комплекса и меры по их достижению в современных условиях. Все положения Концепции основаны на исследовании теории, выявленных тенденциях, проблемах и особенностях развития исторической застройки города, экономическом анализе современного состояния жилищного фонда исторического центра. Научная значимость предложенной нами Концепции заключается в новой постановке задачи управления реконструкцией исторической застройки по наиболее эффективным направлениям с минимальными рисками и негативными последствиями, как для населения, так и для города.

Концепция выражает общий стратегический замысел преобразований, а через механизмы целевых программ достигается интеграция экономических интересов для достижения целевых ориентиров. Как отмечают Рохчин В.Е и Якишин Ю.В.[182], концепция должна включать стартовые условия и исходные предпосылки преобразований, стратегические цели развития, основные направления, оценку социально-экономических последствий реализации основных направлений, механизм реализации концепции. По нашему мнению, необходимо также в концепции жилищной политики города выявить закономерности и тенденции социально-экономического развития, стратегические цели и приоритеты развития, основные направления городской жилищной политики, механизм реализации стратегии развития.

В Петербурге до сих пор не выработана адекватная стратегическая политика развития города. В рамках стратегического планирования была разработана «Концепция социально-экономического развития Петербурга до 2020 года». Однако в этой «Концепции» не прописан механизм ее реализации. Для решения жилищной проблемы в Санкт-Петербурге принята «Концепция государственной жилищной политики Санкт-Петербурга на 2007-2011 годы» (утверждена Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №593 от 29.05.2007 года). Концепция определяет основные направления государственной жилищной политики Санкт-Петербурга и практические меры по её эффективной реализации. Одним из важнейших направлений государственной жилищной политики Санкт-Петербурга на 2007-2011 годы является развитие застроенных территорий. Для решения проблем ветхого и аварийного жилищного фонда в 2008 году принят Закон Санкт-Петербурга от 6.5.2008 № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», который предусматривает реновацию застроенных территорий со сносом старых жилых домов, и строительства новых объектов при обеспечении комплексности жилой застройки. Результатом реализации этой программы должно стать улучшение социально-экономических условий жизни жителей мегаполиса. В Петербурге в 2012 году была принята программа «Сохранение исторического центра Санкт-Петербурга» на 2013-2018гг. и в рамках этой программы проект Постановления об утверждении целевой программы Санкт-Петербурга «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013-2018 годы». По нашему мнению, данные программы не согласованы со стратегией управления объектами культурного наследия исторических городов, которая до настоящего времени не разработана, а программа развития территорий принята без достаточного согласования с жильцами реконструируемых территорий и широкого обсуждения с общественностью.

В рамках стратегического планирования и на основе изучения существующих подходов к разработке концепции устойчивого развития нами предлагается использование программно-целевого подхода. Методология программно-целевого планирования включает следующие этапы: - целеположение; - постановка задачи; - разработка комплекса мероприятий; - формирование критериев достижения цели; - обеспечение реализации программы (нормативно-правовое, ресурсное и проч.).

В результате проведенного исследования автором предлагается проект Концепции управления комплексной реконструкцией жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга на 2015-2025гг.

ПРОЕКТ

Концепции управления комплексной реконструкцией жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга на 2015-2025гг.

Наименование Концепции	Концепция управления комплексной реконструкцией жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга на 2015-2025гг.
Государственный заказчик -координатор Концепции	- Департамент развития исторического центра
Основные разработчики Концепции	- Департамент развития исторического центра - Жилищный комитет - Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли - Комитет по управлению городским имуществом - Комитет по градостроительству и архитектуре - Комитет по строительству - КГИОП
Цель Концепции	- Обеспечение эффективного, устойчивого и надежного функционирования системы реконструкции для повышения уровня и качества жизни населения при сохранении и регенерации исторического и культурного наследия центра Санкт-Петербурга в сочетании с оптимизацией затрат как при реализации реконструкции, так и при дальнейшей эксплуатации жилищного фонда центра города
Задачи Концепции	- Обеспечение устойчивого развития системы управления комплексной реконструкцией исторического центра Санкт-Петербурга посредством создания Единого центра ответственности во главе с Департамент развития исторического центра

- Учреждение городского центра ГЧП проектов реконструкции для привлечения инвестиций, в основе которого лежат концессионные и арендные договоры
- Создание программы обновления территорий исторического центра посредством воссоздания доходных домов
- Создание программы для расселения коммунальных квартир посредством создания социальных домов на территории жилых кварталов центра для малоимущих граждан
- Проведение мероприятий по комплексной реконструкции центра Санкт-Петербурга на основе «щадящих» методов производства ремонтно-строительных работ для обеспечения безопасных условий проживания
- Создание условий для развития малого и среднего предпринимательства при реконструкции исторического центра
- Организация института адресных жилищных субсидий на основе прогнозируемого количества граждан, проживающих в коммунальных квартирах
- Разработка и реализация плана развития инфраструктурного обеспечения территории исторического центра
- Создание благоприятных правовых и организационно-экономических условий для развития различных механизмов участия жителей в самоуправлении жилищным фондом

Сроки реализации
Концепции

2015-2025 гг.

Перечень подпрограмм
и основных
мероприятий

- Формирование законодательной и нормативной базы для учреждения и развития ГЧП при реконструкции жилой застройки исторического центра
- Развитие программы социальной защиты интересов населения, проживающих на территории исторического центра
- Привлечение бюджетных, внебюджетных и частных финансовых ресурсов для реализации Концепции
- Повышение роли городской системы управления процессами комплексной реконструкции центра Санкт-Петербурга
- Обеспечение открытости, прозрачности и контролируемости финансовых потоков, направленных на реализацию мероприятий Концепции
- Принятие взвешенных и согласованных решений с минимальными рисками

Ожидаемые конечные
результаты реализации
Концепции

- Повышение качества жилой среды жителей центральных районов за счет комплексной реконструкции жилой застройки и обновления инженерной и социальной инфраструктур
- Привлечение и устойчивое обеспечение объемов инвестиций, поступающих в результате заключения инвестиционных контрактов, для проведения работ по комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра
- Формирование инвестиционной привлекательности процессов эксплуатации жилищного фонда за счет совершенствования механизмов самоуправления населения.

Объемы и источники финансирования	Структура по источникам (государственный, городской бюджет и внебюджетные источники) и объемам финансирования по направлениям расходов определяется на основании экономических расчетов.
Основные исполнители программы	Органы исполнительной власти города, участвующие в реализации мероприятий Концепции, проектные, строительные и ремонтно-строительные организации.
Система организации контроля за исполнением Концепции	Правительство города

Введение

Концепция управления комплексной реконструкцией жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга на 2015-2025 гг. направлена на продолжение ее преобразований, однако коренным образом отличается от ранее предложенных вариантов управления реконструкцией. Формируемая нормативно-правовая база для учреждения и функционирования ГЧП при реализации проектов реконструкции позволит привлечь частные инвестиции. Структура управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города кардинальным способом изменяется.

1. Содержание проблемы и обоснование

В Санкт-Петербурге объемы реконструкции жилищного фонда явно не соответствуют потребностям города, темпам физического и морального старения, постоянно растущим запросам населения к качеству жилой среды, качеству жилья и благоустройству территории. В настоящее время около 9 млн. кв. м. жилых зданий не подвергались комплексному ремонту более 100 лет (при нормативе - 30 лет), более 1 млн. кв. м. общей площади объектов жилищного фонда являются ветхими и аварийными, в которых сегодня проживают 15,3 тыс. семей (36,6 тыс. чел.). Износ жилищного фонда (15% зданий) составляет более 40%, 45% зданий имеют износ от 20% до 40%, насчитывается более 30 тысяч коммунальных квартир, отсутствует горячее водоснабжение значительного

числа многоквартирных жилых домов, изношены объекты инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, объекты благоустройства, недостаточное количество общественных пространств и зон повышенной комфортности. Из 11 046 зданий в историческом центре 5 385 зданий историко-культурного наследия, 3 987 зданий - это многоквартирные дома с коммунальными квартирами.

Общий объем работ по реконструкции, модернизации и капитальному ремонту составляет 19 млн. кв. м. на расчетный срок, на прогнозируемый период до 2025 года – 51 млн. кв. м. Такие масштабные работы по реконструкции могут быть осуществлены только при участии частного капитала. Частный бизнес заинтересован в этом секторе рынка, однако ведомственная разобщенность, недостаточная координация усилий всех участников процесса реконструкции исключает привлечение достаточного количества квалифицированных и надежных, подтвердивших свою репутацию, инвесторов.

До тех пор, пока реконструируются отдельно стоящие объекты на территории исторического центра, не будет достигнут единый градостроительный замысел, так как не обеспечивается комплексность жилой застройки, происходит ухудшение архитектурно-пространственной выразительности единого ансамбля, утрата ценных градостроительных элементов, уменьшение экологического комфорта.

Реконструкция жилой застройки проводится одновременно по нескольким программам, финансируемым из различных источников (федеральный бюджет, городской бюджет, иные источники) и контролируется различными ведомствами, отсутствует общая координация в рамках жилых кварталов. Ведомственная разобщенность исключает возможность выбора оптимального варианта реконструкции с учетом интересов участников процесса реконструкции, включая органы власти, инвесторов и жителей.

Решение перечисленных проблем и переход к устойчивому развитию территорий исторического центра определяет целесообразность программно-целевого подхода, так как указанные проблемы:

- входят в число приоритетов государственной политики в рамках федеральных жилищных целевых программ, а их решение позволяет обеспечить возможности для улучшения качества жизни граждан и обеспечить безопасные условия проживания;
- входят в число приоритетов государственной политики в рамках федеральных целевых программ в области культуры, а их решение позволит сохранить рядовую историческую застройку центра города,
- носят отраслевой и межведомственный характер и не могут быть решены без участия государства и бюджета города;
- не могут быть решены в течение одного финансового года, так как требуют значительных расходов бюджетов всех уровней, расходов на сплошное обследование жилых зданий, научно-исследовательские работы;
- требуют комплексного решения, что окажет значительный синергетический эффект на культурное и социальное состояние общества в городе.

Реализация Концепции осуществляется по нескольким направлениям:

- Реконструкция жилищного фонда и объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;
- Сохранение и восстановление градостроительного наследия;
- Обеспечение доступности жилья;
- Социальная поддержка отдельных категорий граждан.

2. Основные цели и задачи Концепции

Основная цель Концепции - обеспечение функционирования системы реконструкции для повышения уровня и качества жизни населения при

сохранении и регенерации исторического и культурного наследия центра Санкт-Петербурга в сочетании с оптимизацией затрат при проведении реконструкции и при дальнейшей эксплуатации жилищного фонда центра города.

Для достижения поставленной цели в рамках Концепции предусматривается решение следующих задач:

- *В области реконструкции жилой застройки и объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур:* обеспечение устойчивого развития системы управления комплексной реконструкцией центра Санкт-Петербурга посредством создания Департамента развития исторического центра; учреждение городского центра ГЧП для привлечения инвестиций на основе концессии и аренды; создание программы реконструкции жилой застройки исторического центра при обновлении объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур; создание благоприятных экономических, организационных и правовых условий для развития различных механизмов участия жителей в самоуправлении жилищным фондом и эффективного функционирования ТСЖ;
- *В области сохранения и восстановления градостроительного наследия:* создание перечня вновь выявленных объектов культурного наследия и режим их охраны; выявление предметов охраны в жилых зданиях исторического центра и выбор мероприятий по их охране; сохранение ценной архитектурно-планировочной среды, а именно квартальной застройки и различных исторических типов застройки; составление комплексного историко-культурного и градостроительного паспорта на основе оценки аксиологической ценности исторического центра;
- *В области обеспечения доступности жилья:* развитие рынка жилья и финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья для граждан с различной платежеспособностью; разработка комплекса мероприятий по управлению качеством реконструкции и управления затратами на ее проведение;

- В области социальной поддержки отдельных категорий граждан: обновление территории исторического центра посредством воссоздания доходных и социальных домов для различных категорий граждан; организация института «Сертификата на расселения» для жителей коммунальных квартир.

3. Система программных мероприятий.

Исходя из указанных целей и для решения указанных задач, определен комплекс основных мероприятий для их достижения.

В области реконструкции жилой застройки и объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур:

- Создание единой автоматизированной информационной базы для Департамента развития исторического центра;
- Создание нормативно-правовой базы для учреждения и функционирования городского центра ГЧП при реконструкции жилой застройки;
- Обеспечение информационной открытости, прозрачности, последовательности проведения реконструктивных мероприятий;
- Развитие строительной и реставрационной базы, обеспечивающей потребности в реконструктивных мероприятиях;
- Усиление возможности населения влиять на объем и качество реконструктивных мероприятий;
- Использование современных эффективных энергосберегающих технологий при проектировании преобразований.

В области сохранения и восстановления градостроительного наследия:

- Разработка комплексных региональных программ сохранения и использования культурного наследия;
- Улучшение транспортной доступности в историческом центре для развития туристических маршрутов;

- Проведения градостроительной оценки исторического жилой застройки и экспертизы жилой недвижимости для ранжирования объектов комплексных преобразований;
- Сплошное обследование жилищного фонда и жилой застройки исторического центра современными инструментальными методами.
- Совершенствование механизмов защиты сохранности исторической застройки и страховых гарантий при нарушении охранных обязательств.

В области обеспечения доступности жилья:

- Развитие жилищного законодательства для механизмов защиты прав арендодателей и нанимателей в сегменте наемного жилья;
- Совершенствование механизмов защиты прав граждан при переселении из коммунальных квартир, из ветхого и аварийного жилья;

В области социальной поддержки отдельных категорий граждан:

- Совершенствование жилищного законодательства города для предоставления субсидий и льгот отдельным категориям граждан;
- Развитие форм государственной поддержки населения для повышения уровня жизни горожан.

4. Сроки и этапы реализации Концепции

Комплекс разработанных мероприятий выполняется поэтапно в течение 2015-2025гг.

На первом этапе (2015г.) осуществляются:

- нормативно-правовое обеспечение мероприятий Концепции по всем направлениям реализации;
- проведение организационных мероприятий по созданию и внедрению в практику управления реконструкцией жилой застройки исторического центра во главе с Департаментом развития исторического центра;
- сплошное обследование жилищного фонда и жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга и формирование Единой информационной базы в

составе Региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»;

На втором этапе (2020- 2025гг.) осуществляются:

- реализация региональных подпрограмм, входящих в состав Концепции.
- проведение комплексной реконструкции жилых кварталов центра Санкт-Петербурга,

Разработанные в диссертации основные направления Стратегии управления комплексной реконструкцией жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга решает главные задачи развития исторического центра и города в целом - повышение качества жилой среды и уровня жизни населения при сохранении уникальной застройки центра города.

Выводы по главе 4:

1. Ключевым компонентом управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города является стратегия управления, которая определяет направление и горизонты стабильного устойчивого долговременного развития, так как формируется на балансе интересов и партнерстве всех участников процесса реконструкции.
2. Основой для успешной стратегии является обоснование структуры, модели и технологии формирования информационного обеспечения процесса управления реконструкцией. Математическая модель информационной системы определяет параметры взаимосвязанных относительно самостоятельных подсистем, которые максимально полно отражают все компоненты развития города: демографические, социальные, экономические, производственно-технологические, культурные и экологические.
3. В качестве инструмента информационно-аналитического обеспечения процесса управления реконструкцией выступает *мониторинг* жилой застройки. Мониторинг представлен как многоуровневая система, разрабатываемая на базе принципов, содержащая цели и задачи, позволяющая прогнозировать и оценить реальность принимаемых управленческих решений с оптимальным

распределением различных видов ресурсов и выработать стратегию по управлению развитием жилой застройки исторической застройки города.

4. Разработаны методология формирования генеральной, общерезультативной цели Стратегии и задач для ее достижения, принципов, процесса и этапов ее разработки.

5. На уровне города основным элементом стратегического управления являются *концепция и целевые программы развития*. Концепция выражает общий стратегический замысел преобразований, а через механизмы целевых программ достигается интеграция экономических интересов для достижения целевых ориентиров.

Глава 5. Современный подход к оценке эффективности реконструкции жилой застройки исторических центров городов

5.1. Исследование методов определения эффективности реконструкции городской жилой застройки и их особенности

Вопросам оценки эффективности капитальных вложений в строительстве посвящены труды многих крупных отечественных и зарубежных ученых и специалистов. Это один из основополагающих вопросов экономической теории и практики. Несмотря на большое количество исследований в данной области, ряд вопросов, связанных с оценкой эффективности проектов реконструкции жилой застройки исторических центров городов в условиях рыночной экономики остаются недостаточно исследованными.

Оценка эффективности реконструкции жилой застройки развивается параллельно с развитием отечественной теории экономической эффективности инвестиций в строительстве, которая прошла последовательно следующие этапы:

1. Зарождение методов оценки эффективности инвестиций в строительстве в начале 20-го века, вплоть до 1917 года - период капиталистических отношений в России;
2. Период централизованной плановой экономики - с 1918 по 1989 годы;
3. Переход к рыночным отношениям - с 1990 по настоящее время.

Некоторые авторы 3 этап разделяют на 2 этапа: первый охватывает 1991 - 2000 годы. Это период назван «трансформация понятий и показателей оценки эффективности в период рыночных преобразований», с 2000г. наступает этап применения современной методики оценки эффективности инвестиционных проектов (с 2000 г.) [50]. По нашему мнению, это деление не целесообразно. Именно с 1990 года наша страна находится в периоде рыночных преобразований, и при оценке эффективности инвестиций мы руководствуемся настоящими методическими положениями.

Рассмотрим эволюцию развития оценки экономической эффективности реконструкции жилой застройки.

Отметим, что большинство авторов при оценке эффективности не разделяют капитальный ремонт и реконструкцию, и принимают единые критерии эффективности для капитального ремонта и реконструкции. Так критерий эффективности реконструкции - «минимум приведенных затрат (Π)» для капитального ремонта и реконструкции использован в [147,149,154]:

$$\Pi = C + E_n \cdot K \rightarrow \min \quad (5.1)$$

где C - годовые эксплуатационные затраты, р.;

K - первоначальные капитальные вложения, р.;

E_n - нормативный коэффициент экономической эффективности капитальных вложений, доли.

При сопоставлении пределов затрат на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда и новое строительство выбирался наиболее экономичный вариант. По мнению автора, использование этого критерия не является оправданным для исторической застройки, где не стоит вопрос о ее сносе и возведении нового жилья (кроме аварийной и ветхой застройки).

В [147] экономическую эффективность реконструкции жилого здания $\mathcal{E}_{рек}$ рассчитывали как разницу стоимости ремонтных работ (со стоимостью сохраняемых конструктивных элементов) и стоимости строительства нового жилого дома соответствующей капитальности и степени благоустройства с учетом экономического эффекта от сокращения продолжительности строительства или реконструкции по формуле:

$$\mathcal{E}_{рек} = \Pi_{нов} - \Pi_{рек} + \mathcal{E}_n \quad (5.2)$$

где $\Pi_{нов}$ - приведенные затраты по проекту нового строительства, р.;

$\Pi_{рек}$ - приведенные затраты на реконструкцию жилого здания, р.;

\mathcal{E}_n - экономический эффект от сокращения продолжительности строительства или реконструкции (со знаком «+», если продолжительность нового строительства больше, чем продолжительность реконструкции, и со знаком «-», если продолжительность нового строительства меньше, чем продолжительность реконструкции), р.

Приведенные затраты по проекту нового строительства ($\Pi_{нов}$) определялись по формуле:

$$\Pi_{нов} = \mathcal{E}_{нов} T_{нов} + C_{нов} + C_o + C_{инж.об.} + C_{б} + C_{ф} \quad (5.3)$$

где $\mathcal{E}_{нов}$ - эксплуатационные затраты по зданию-эталону, р.;

$T_{нов}$ - нормативный срок окупаемости капитальных вложений, лет;

$C_{нов}$ - сметная стоимость строительства здания-эталона, р.;

C_o - затраты на освоение участка, р.;

$C_{инж.об.}$ - затраты, связанные с инженерным оборудованием территории, р.;

$C_{б}$ - сметная стоимость на благоустройство территории, р.;

$C_{ф}$ - удельная стоимость основных фондов городского коммунального хозяйства, р.

Приведенные затраты на реконструкцию жилого здания ($\Pi_{рек}$) - по формуле:

$$\Pi_{рек} = (\mathcal{E}_{рек} T_n + C_{рек} + C_{лик} - C_{к.р.})K \quad (5.4)$$

где $\mathcal{E}_{рек}$ - эксплуатационные затраты, р.;

T_n - нормативный срок окупаемости капитальных вложений, лет;

$C_{рек}$ - сметная стоимость реконструкции, р.;

$C_{лик}$ - действительная стоимость конструктивных элементов и инженерного оборудования, ликвидируемого при реконструкции, р.;

$C_{к.р.}$ - средняя стоимость капитального ремонта, совпадающего по времени с реконструкцией жилого дома, р.;

$K = P_1 + E_n / P_2 + E_n$ - коэффициент, учитывающий различия в сроках службы реконструируемого (остаточный срок службы) и нового здания-эталона (нормативный срок службы);

P_1, P_2 - доли отчислений от восстановительной стоимости на полное восстановление (реновацию) реконструируемого жилого здания и проекта-эталона, которые рассчитываются как величины, обратные срокам службы сравниваемых вариантов;

E_n - нормативный коэффициент эффективности.

Экономический эффект от сокращения продолжительности строительства или реконструкции определялся по формуле:

$$\mathcal{E}_n = \kappa H_{рек} \left(1 - \frac{T_{нов}}{T_{рек}} \right) \quad (5.5)$$

где κ - коэффициент, отражающий удельный вес условно-постоянной части накладных расходов;

$H_{рек}$ - нормативный размер накладных расходов ремонтно-строительных работ, р.;

$T_{нов}, T_{рек}$ - продолжительность соответственно нового строительства и продолжительность реконструкции, лет.

По мнению автора, использование этих критериев не является оправданным для исторической застройки, где не стоит вопрос о ее сносе и возведении нового жилья (кроме аварийной и ветхой застройки).

По нашему мнению, именно выбор критерия оценки эффективности является наиболее важным вопросом теории эффективности. Некоторые исследователи предлагают использовать единый критерий, в качестве которого предлагались: минимум затрат ресурсов, максимум фонда потребления, максимум жизненного уровня и другие [157].

Авторы работы [73] предлагают нескольких критериев эффективности, с учетом статического и динамического аспектов экономического оптимума, который не исчерпывается экстремальной величиной одной функции, а выражается сочетанием экстремальных величин общих и частных функций, а обобщающим критерием признает признается искусственно определенный, сформированный путем сведения множества различных показателей на основе их удельных весомостей.

Далее в расчеты по оценки экономической эффективности реконструкции жилого дома были введены факторы времени для учета остаточного срока службы реконструируемого здания [88] и предлагался метод комплексной оценки экономической эффективности реконструкции жилого дома. Определялись следующие показатели:

1. Коэффициент эффективности дополнительных капитальных вложений (E):

$$E = \frac{B_2 C_2 - B_1 C_1}{K_n - K_p} \quad (5.6)$$

где B_1, B_2 - объем показателя (цели реконструкции) соответственно после и до реконструкции, натуральный показатель;

C_1, C_2 - себестоимость показателя (цели реконструкции) соответственно после и до реконструкции, р.;

K_n - капитальные вложения в реконструкцию, р.;

K_p - капитальные вложения в существующий объект исторического центра, р.

2. Приведенные затраты (I) на единицу показателя (цели реконструкции):

$$\Pi = \frac{C + EK}{M} \quad (5.7)$$

где C - себестоимость показателя (цели реконструкции), р.;

K - капитальные вложения, р.;

E - нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений;

M - количество показателя (цели реконструкции), р.

3. Коэффициент эффективности затрат на реконструкцию ($K_{зз}$) - отношение годового экономического эффекта (\mathcal{E}_z) к дополнительным затратам на реконструкцию ($З_z$):

$$K_{зз} = \frac{\mathcal{E}_z}{З_z} \quad (5.8)$$

4. Срок окупаемости дополнительных капитальных вложений (T) - отношение их суммы к приросту чистого дохода или экономии текущих производственных затрат по формуле:

$$T = \frac{K_n - K_p}{C_2 - C_1} \quad (5.9)$$

5. Уровень рентабельности текущих производственных и капитальных затрат (Y_p , %) - отношение чистого дохода в новом варианте ($ЧД$) к производственным затратам (C_n) по формуле:

$$Y_p = ЧД \cdot 100 / C_n \quad (5.10)$$

Таким образом, варианты сопоставляются по результатам реконструкции при условии сопоставимости целей реконструкции.

В современных условиях, при становлении рыночных отношений, изменились приоритеты при проведении реконструктивных работ и условия осуществления инвестиций. Сегодня, в условиях экономической нестабильности и дефицита ресурсов, требуется учет факторов неопределенности и риска,

инфляции, оценка участия государства и других субъектов инвестиционной деятельности в инвестиционных проектах.

В принятой к настоящему времени методологии оценки эффективности инвестиций отражены порядок и содержание расчета оценки эффективности инвестиционных проектов с учетом статического и динамического анализа, учета инфляции, различных аспектов фактора времени, риска и неопределенности при вероятностной, интервальной и интервально-вероятностной неопределенности [150]

Эта редакция методических рекомендаций, по мнению диссертанта, также требует дополнительной доработки. Все изложенные в них положения ориентированы на оценку эффективности инвестиционных проектов в сфере производства, а вопросы эффективности непромышленного строительства в них не рассматриваются. Требуют, по нашему мнению, подробного освещения вопросы социальной и экологической эффективности проектов жилищного строительства, учета разных (иногда взаимоисключающих) интересов инвесторов, названия некоторых показателей, являющихся, как считают ряд авторов [50, 54], недостаточно корректными.

Развитие теоретических положений оценки эффективности инвестиционных проектов предпринято рядом петербургских ученых. Так, в частности, в работе [55, 56] рассматриваются три концепции оценки эффективности: концепция пригодности (при удовлетворении нормативов), концепция оптимальности (при достижении экстремума функции), концепция аддитивности (в зависимости от изменения текущей информации пересматриваются и уточняются принятые решения). Предпочтение отдается концепции оптимальности, при которой необходимо определить критерий оптимальности. По нашему мнению, данные положения справедливы при сравнительной оценке вариантов инвестиционных проектов, а не при оценке эффективности конкретного инвестиционного проекта.

Вопросам экономической эффективности реновационных процессов посвящено исследование [158], где разработана методика оценки социально-экономической эффективности в проекты реновации жилых зданий. Эффективность предложено определять для следующих участников проекта: населения, коммерческих организаций, органов муниципального (субфедерального) управления (бюджетов). В качестве особенностей проектов реновации жилых зданий автор отмечает их коммерческую неэффективность. На наш взгляд, это положение спорное. Так, например, в историческом центре города проект реконструкции не всегда убыточны.

Несмотря на значительное количество исследований в данной области, установлено, что в настоящее время отсутствует методика экономической оценки эффективности реконструкции жилой застройки исторических центров городов. При оценке эффективности реконструкции требуется учет особенностей инвестиционных проектов реконструкции, где в качестве объекта реконструкции принят жилой квартал исторического центра, необходимо оценить градостроительную ситуацию в целом, необходимы показатели оценки эффективности, учитывающие больший учет социальной и аксиологической значимости этих проектов для города.

На основе изучения существующих подходов и методов оценки эффективности капитальных вложений, проектных решений в их развитии, выявлена необходимость в существенном развитии методологии оценки эффективности реконструкции жилой застройки исторического центра города.

5.2. Методологические основы и методика оценки эффективности проектов реконструкции жилой застройки исторического центра города

В условиях рыночной экономики ключевым вопросом для принятия любого инвестиционного решения, в частности проектов реконструкции жилой застройки исторического центра, являются экономическое обоснование и оценка

эффективности проектов реконструкции. Поэтому важнейшим условием реализации проектов реконструкции жилой застройки является разработка методологии определения эффективности таких инвестиционных проектов с учетом их особенностей.

Исследования автора позволили сформулировать определение инвестиционного проекта комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра города. *Проект комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра нами рассматривается как инвестиционный проект, предполагающий выполнение полного комплекса практических действий на протяжении всего жизненного цикла этого фонда с целью развития и сохранения жилой среды исторического центра.*

По мнению автора, отбор инвестиционных проектов реконструкции жилой застройки исторического центра необходимо осуществлять на основе следующих критериев:

1. Приоритетность целевых *социальных ориентиров* развития территории в рамках действующей или перспективной стратегии социально экономического развития и с учетом общественных потребностей города.

2. Приоритетность целевых *ориентиров сохранения исторической застройки* в рамках действующей или перспективной стратегии сохранения культурного наследия города и государства.

3. Финансовая устойчивость проекта на основе оценки его чувствительности к важнейшим факторам внешнего воздействия.

4. Финансовая эффективность и окупаемость проекта.

5. Выбор частного инвестора, подтвердившего свое финансовое положение и репутацию.

При отборе проектов реконструкции следует учитывать характеристики процесса реконструкции жилой застройки исторического центра:

1. Характеристика объекта реконструкции:

- тип здания (жилое или нежилое);
- местоположение здания на территории квартала исторического центра;
- форма собственности на объект реконструкции;
- количество и состав потребителей проекта реконструкции.

2. Характеристика использования жилищного фонда исторического центра:

- проживание (использование как потребительского блага);
- сдача в аренду (использование как капитала);
- продажа или обмен (использование как товара).

3. Характеристика процесса реализации проекта реконструкции:

- методы преобразования жилой застройки;
- источники финансирования;
- механизм финансирования;
- информационное, технологическое и организационное обеспечение.

Нами выявлены следующие **факторы**, которые определяют *особенность* проектов реконструкции жилой застройки исторического центра, влияющие на методы оценки:

- необходимостью рассмотрения в качестве **объекта реконструкции жилого квартала**, что влечет большую социальную значимость по сравнению с проектами ремонта отдельно стоящего здания;
- невозможностью реализации без государственной поддержки и зависимость от экономического потенциала города и государства (при реализации таких проектов требуются значительные инвестиции, так как требуется переселение жителей, т. е. наличие социального жилья в маневренном фонде и средства для сохранения зданий - объектов культурного наследия);
- необходимостью использования динамических методов для оценки эффективности, поскольку данные проекты должны учитывать изменение

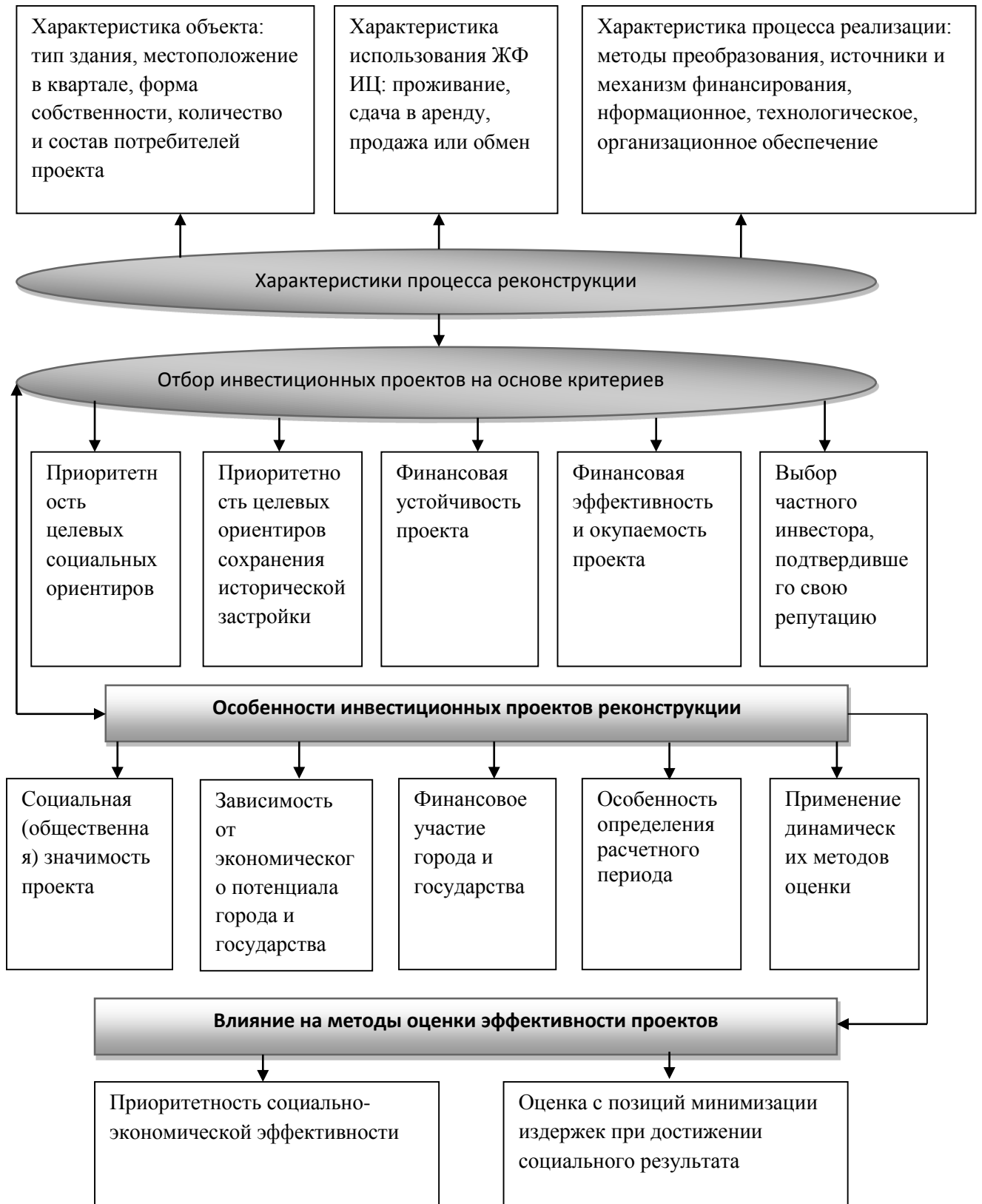


Рисунок 5.1. Влияние особенностей проектов реконструкции на методы оценки эффективности (разработано автором)

- стоимости денег во времени, неравномерность и изменяемость финансовых потоков;
- необходимостью сохранения и оптимизации городской подлинной исторической среды.

Влияние этих факторов на методы оценки выражается в приоритетности социально-экономической эффективности и оценки с позиций минимизации инвестиционных издержек для достижения определенного социального результата (рис. 5.1.).

На основе проведенных исследований, мы выявили следующие **особенности** инвестиционных проектов реконструкции жилой застройки исторического центра:

1. Социальная (общественная) значимость проекта.
2. Зависимость от экономического потенциала города и государства.
3. Финансовое участие города и (или) государства.
4. Участие населения при обсуждении проектов реконструкции, проживающего на реконструируемой территории.
5. Особенность определения расчетного периода для исторической застройки.
6. Применение динамических методов оценки эффективности из-за длительности расчетного периода.

Кроме этого, следует иметь в виду, что в современных условиях при изменении потребностей рынка и приоритетов государственной охраны сложившейся застройки возможно изменение статуса исторического жилого здания (например, переход в статус объекта культурного наследия) и соответственно вида его преобразования и использования. В таком случае изменятся и затраты на преобразование и использование объекта реконструкции. Особое внимание поэтому следует уделить определению затрат на цели реконструкции жилых кварталов исторического центра с учетом

аксиологических затрат и их учету при определении показателей коммерческой эффективности. Методика определения аксиологических затрат на цели реконструкции жилых кварталов исторического центра города была изложена нами в [241].

В соответствии с принятой методологией оценки эффективности инвестиций, эффективность проектов реконструкции жилой застройки исторического центра предлагается автором определять в несколько этапов:

1. эффективность проекта комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра в целом. На первом этапе определяются показатели общественной (социально-экономической) эффективности, учитывающие воздействие проекта на главные аспекты развития города и государства: социальный, экономический и культурный. Соответственно эти показатели отражают экономические, социальные и культурные интересы всего общества.
2. Эффективность участия в проекте субъектов реконструкции. На втором этапе определяются показатели коммерческой эффективности, учитывающие конечные результаты комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра для каждого из участников процесса реконструкции: для населения, для муниципалитетов и государства (показатели бюджетной эффективности, учитывающие вклад бюджетных инвестиций в социально-экономические результаты), для частного бизнеса.

На рис. 5.2. нами представлена схема предложенной автором оценки эффективности инвестиционного проекта реконструкции жилой застройки исторического центра города, учитывающая эффективность проекта в целом и эффективность участия в проекте его субъектов.

Важнейшим вопросом при оценке эффективности инвестиций является определение расчетного периода, так как результаты оценки в значительной мере зависят от принятого горизонта расчета. Согласно принятой методике [150], расчетный период охватывает весь жизненный цикл проекта, от стадии

разработки до его прекращения. Однако для объектов исторической недвижимости, такой подход мы полагаем не приемлемым. Жизненный цикл исторических зданий составляет от 100-150 и более лет, и точно определить расчетный период практически невозможно.

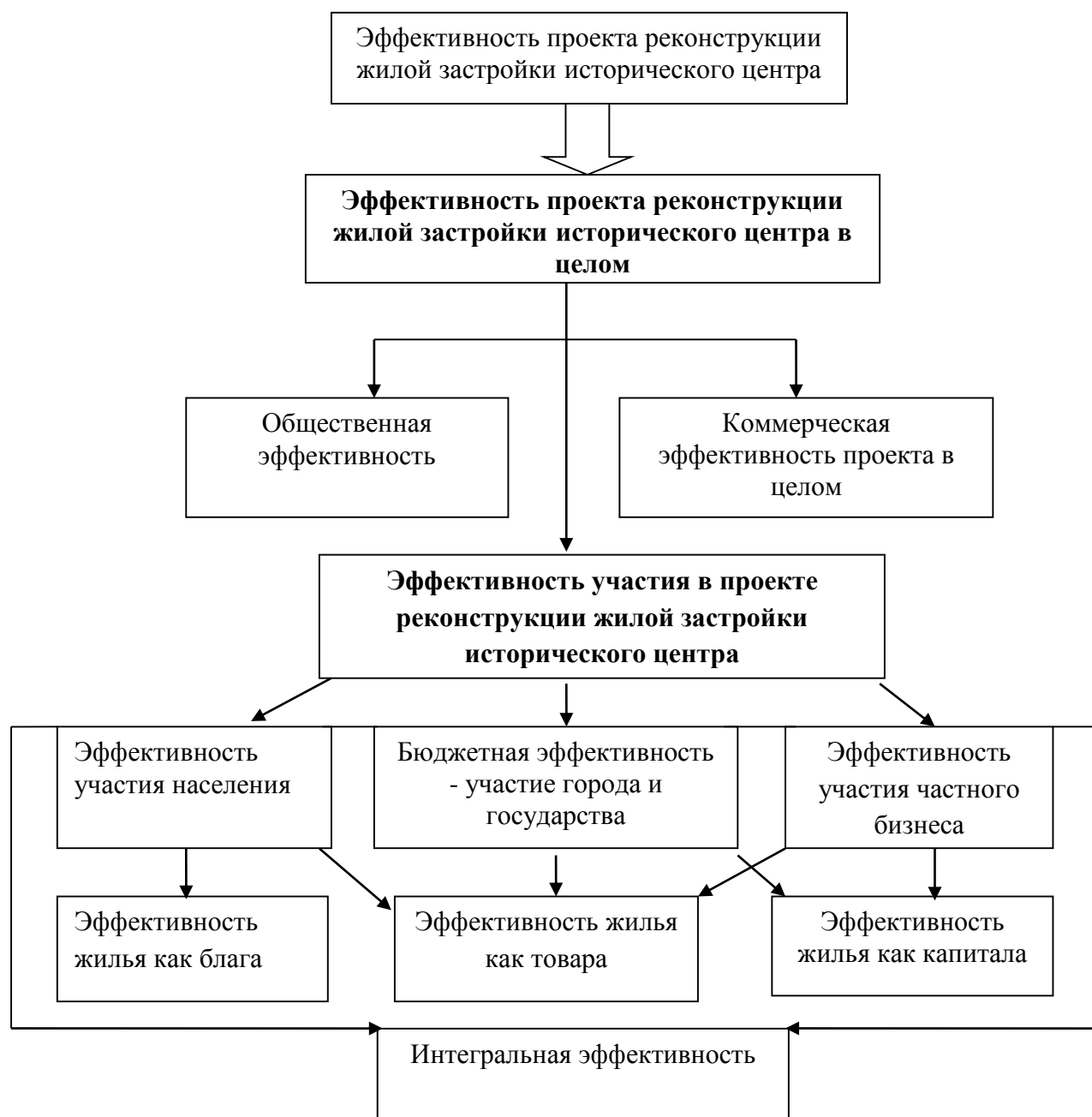


Рис. 5.2. Схема оценки эффективности проектов реконструкции жилищного фонда исторического центра города (составлено автором)

Нами предложено определять расчетный период *как остаточный срок службы исторических жилых зданий после проведения реконструкции до*

первых, вновь проводимых, реконструктивных мероприятий. Таким образом, горизонтом расчета принимается время до ближайшего капитального ремонта или реконструкции.

Поскольку эффективность как экономическая категория отражает систему экономических интересов, различные показатели эффективности отражают экономические интересы разных субъектов [158, С.317].

Автором диссертации на основе изложенных выше результатов исследования предлагается определять эффективность реконструкции жилой застройки исторического центра по следующим группам показателей:

- показатели общественной (социально-экономической) эффективности, учитывающие воздействие проекта на три главных аспекта развития города и государства: социальный, экономический, культурный;
- показатели коммерческой эффективности, учитывающие конечные результаты комплексной реконструкции жилой застройки для каждого из участников процесса реконструкции;
- показатели бюджетной эффективности, учитывающие вклад бюджетных инвестиций (всех уровней) в социально-экономические результаты.

На первом этапе предлагается определять *общественную (социально-экономическую) эффективность* проекта. Показатели общественной эффективности отражают экономические интересы всего общества, интересы региона и территориального образования и определяют региональную эффективность. При этом следует иметь в виду, что социально-экономическая эффективность проекта на региональном уровне является составной частью макроэкономической эффективности.

По нашему предложению при оценке общественной эффективности целесообразно ввести такой показатель эффективности, как **прирост национального богатства**. Национальное богатство, как макроэкономический показатель, включает невоспроизводимое имущество, к которому относятся

историческая жилая застройка и жилые здания - объекты культурного наследия. Оценка этого показателя представляется задачей сложной и не решаемой с помощью существующих методик, так как стоимость национального богатства в настоящее время не может быть полностью учтена в системе национальных счетов (так как отсутствует методика оценки его составляющих).

При расчете общественной эффективности оцениваются результаты проекта для экономики города и государства и возможность проекта обеспечить главные цели развития города и государства при реконструкции (повышения качества жилой среды при сохранении ценности исторической жилой застройки) при следующих предположениях:

- проект рассматривается как единое целое без учета интересов возможных его участников;
- схема финансирования проекта не учитывается.

Комплексная реконструкция жилой застройки в историческом центре обеспечивает социальные и экономические последствия реализации проекта.

При оценке социальной эффективности инвестиционного проекта реконструкции жилищного фонда исторического центра мы выделяем прямые и косвенные результаты его осуществления. Прямые результаты - непосредственно связанные с реализацией инвестиционного проекта, косвенные - возникающие вследствие налоговых поступлений, дополнительных инвестиций, развития производства, инициированных реализацией проекта. В результате, инвестиции, вложенные непосредственно в проект, индуцируют дополнительный прирост инвестиций в различные отрасли экономики как непосредственно в регионе реализации проекта, так и по России в целом. Косвенный социальный эффект реализации проекта воспроизводится, постоянно увеличиваясь.

Социальные результаты, которые необходимо отразить в расчетах общественной (социально-экономической) эффективности проектов

комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра могут быть выражены в натуральных и относительных показателях и разделены на следующие группы:

1. Показатели улучшения состояния жилой застройки:

- улучшение технического состояния *жилой застройки* (устранение физического и функционального износов, увеличение срока службы и, как следствие, группы капитальности);
- улучшение качественных характеристик жилой застройки (совершенствование объемно-планировочных решений и функционального зонирования).
- улучшение уровня инженерного благоустройства и повышение энергоэффективности жилых зданий (состояния инженерных сетей и безопасность территории застройки, снижение тепло-, водо-, энергопотребления);
- улучшение экологичности жилой застройки (аэрация застройки; инсоляция застройки; шумовой режим).

2. Показатели социальных условий использования *жилищного фонда*:

- рост обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя;
- уменьшение количества коммунальных квартир, их удельного веса в общем объеме жилищного фонда;
- расселение ветхого и аварийного жилья;
- улучшение бытовых условий проживания;
- снижение количества семей и человек, стоящих на очереди на улучшение жилищных условий;
- ускорение темпов обеспечения жильем очередников.

3. Показатели градостроительной и функционально-планировочной организации территории *жилых кварталов*:

- функционально-планировочная структура площади квартала (площадь жилой застройки, отдельно стоящих зданий социального, культурно-бытового,

спортивного, коммунального назначений, проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, автомобильных стоянок и гаражей, детских площадок и площадок для отдыха);

- плотность жилой застройки (брутто и нетто);
- плотность жилищного фонда (брутто и нетто);
- удельный вес встроенных помещений;
- уровень благоустройства и озеленения территории.

4. Показатели изменения качества жизни населения:

- улучшение здоровья населения (увеличение продолжительности жизни, увеличение времени трудовой деятельности, снижение заболеваемости, смертности, увеличение рождаемости);
- улучшение качества обслуживания населения отдельными видами товаров и услуг.

5. Показатели изменения условий труда и занятости в городе:

- увеличение количества рабочих мест и снижение уровня безработицы (за счет развития общественно-деловых зон);
- рост среднедушевых денежных доходов населения.

6. Показатели повышения культурного уровня населения:

- увеличение сохраненных исторических жилых зданий;
- прирост туристического потока (отечественного и зарубежного);
- увеличение обеспеченности учреждениями культуры - музеями, библиотеками, театрами и кинотеатрами и т.д.

7. Показатели развития транспортной инфраструктуры:

- транспортная и пешеходная доступность объектов различного назначения;
- увеличение количества машино-мест, автомобильных стоянок и степень достижения норматива по обеспечению парковочными местами (за счет строительства высотных паркингов на территории квартала).

Социальные результаты, не поддающиеся стоимостной оценке, рассматриваются как дополнительные показатели общественной эффективности, рассчитываются экспертным путем и учитываются при принятии решения о реализации и поддержке проектов комплексной реконструкции жилой застройки городом и государством.

Экономические результаты реализации проектов комплексной реконструкции жилой застройки (они аналогичны результатам проектов комплексной реконструкции жилых кварталов, подробно рассмотренных в работах автора [108, 241] выражаются следующими показателями:

1. Непосредственные экономические результаты:

- прирост валового продукта за счет прироста добавленной стоимости у предприятий, осуществляющих ремонтно-строительную деятельность;
- прирост валового продукта за счет прироста добавленной стоимости у предприятий стройиндустрии и других смежных отраслей за счет эффекта мультипликации.

2. Сопутствующие экономические результаты:

- прирост валового продукта за счет дополнительной стоимости, созданной в производственной сфере вследствие роста производительности труда из-за улучшения качества жизни работников.

Непосредственные экономические результаты определяются показателями чистого дисконтированного дохода города и (или) государства и мультипликатором инвестиций.

Чистый дисконтированный доход города, как и государства, определяется по формуле:

$$ЧДД_{гор.гос} = \sum_{T=1}^T (P_t \cdot a_t - Z_t \cdot a_t) \quad (5.11)$$

где P_t - стоимостная оценка результатов проекта комплексной реконструкции жилой застройки за расчетный период для города (и (или) государства), р.;

Z_t - стоимостная оценка затрат на реализацию проекта реконструкции жилой застройки за расчетный период, соответственно города (и (или) государства) р.;

a_t - коэффициент дисконтирования с учетом социальной нормы дисконта, в долях единицы.

Стоимостная оценка результатов проекта реконструкции города (и (или) государства) жилых кварталов в t -м году определяется по формуле:

$$P_t = P_{нт} + P_{ст} \quad (5.12)$$

Где $P_{нт}$ - стоимостная оценка непосредственных экономических результатов проекта реконструкции, р.;

$P_{ст}$ - стоимостная оценка сопутствующих результатов проекта реконструкции, р.

Непосредственные экономические результаты учитывают добавленную стоимость ремонтных организаций от реализации СМР в рамках инвестиционного проекта и дополнительный прирост добавленной стоимости у предприятий смежных отраслей за счет увеличения объемов работ в результате реализации проекта реконструкции.

Сопутствующие результаты проектов реконструкции жилой застройки заключаются в улучшении условий и качества жизни, что влияет на повышение производительности труда, и экономит затраты на поддержание здоровья населения.

Конечные результаты реконструкции для каждого из участников проекта рассчитываются показателями *коммерческой эффективности*. Эффект от реконструкции носит интегральный характер и включает несколько составляющих, складывающихся из доходов каждого из участников процесса реконструкции.

Основными участниками процесса реконструкции являются:

1. инвестор, вкладывающий свои средства в реконструкцию жилой застройки;
2. заказчик в лице города (и (или) государства);
3. подрядчик в лице ремонтно-строительной организации;
4. владельцы реконструируемого жилищного фонда или владельцы встроенных помещений в жилом доме.

При оценке эффективности следует для каждого из субъектов реконструкции выявить потоки денежных средств, возникающих при реализации проектов реконструкции. В настоящее время при оценке инвестиционных проектов, осуществляемых в сфере реконструкции жилищного фонда, для населения денежные потоки не определяются.

Нами предлагается определять показатели эффективности, исходя из тройственного определения жилья: как товара, как капитала и как потребительского блага для каждого из участников.

Оценка эффективности участия в проекте производится по традиционной методике оценки коммерческой эффективности путем расчета следующих показателей:

- чистого дисконтированного дохода;
- индекса доходности.

Чистый дисконтированный доход *инвестора* определяется как разница между результатами его деятельности и затратами на реконструкцию. Инвестор полностью или частично возвращает вложенные средства в результате реализации коммерческого жилья или коммерческих помещений на рынке недвижимости.

Для инвестора мы выделяем следующие потоки денежных средств:

Притоки для инвестора	Оттоки для инвестора
доход от продажи дополнительной жилой площади после реконструкции	затраты инвестора на реконструкцию жилищного фонда
доход от продажи дополнительной площади встроенных нежилых помещений	затраты на реконструкцию площади встроенных нежилых помещений

доход от сдачи в аренду жилой площади	затраты на переселение жильцов
доход от сдачи в аренду площади встроенных нежилых помещений	затраты на покупку свободных земельных участков на территории квартала под новое строительство
целевые средства (дотации) на реализацию проекта.	Затраты на новое строительство на территории квартала

Чистый дисконтированный доход инвестора определяется по формуле:

Чистый дисконтированный доход инвестора определяется по формуле:

$$ЧДД_{инв} = \left(\sum_{i=1}^n C_i \cdot k_i + \sum C_{ном} \cdot S_{ном} + \sum A_j \cdot k_j + \sum A_{ном} \cdot S_{ном} \right) - Z_p - Z_{нс} - Z_n \cdot a_i \quad (5.13)$$

где C_i - рыночная стоимость n -комнатной квартиры, р., ($i = 1, \dots, n$ – количество комнат в квартире реконструируемого дома, штук);

k_i - количество n -комнатных квартир, выставляемых на продажу, шт.;

$C_{ном}$, $A_{ном}$ - рыночная стоимость 1 кв. м. общей площади встроенных помещений в результате реконструкции для продажи и аренды, р.;

A_j - рыночная стоимость квартир, выставляемых для аренды, р.;

k_j - количество n -комнатных квартир, выставляемых для аренды, шт.;

$S_{ном}$ - общая площадь встроенных помещений в результате реконструкции, кв. м.;

Z_p , $Z_{нс}$, Z_n - затраты инвестора на реконструкцию жилых и встроенных помещений, на новое строительство и переселение жильцов, р.;

a_i - коэффициент дисконтирования с учетом коммерческой нормы дисконта, доли.

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом коммерческой нормы дисконта, которая принимается по процентной или банковской учетной ставке, с учетом риска.

Для муниципалитета (или государства), участника проекта реконструкции, мы определяем следующие потоки:

Притоки для муниципалитета (или государства)	Оттоки для муниципалитета (или государства)
доход от реализации муниципальной (государственной) собственности дополнительной жилой площади после реконструкции	затраты муниципалитета (или государства) на реконструкцию жилищного фонда
доход от реализации муниципальной (государственной) собственности дополнительной площади встроенных нежилых помещений	затраты муниципалитета (или государства) на реконструкцию площади встроенных нежилых помещений
доход от сдачи в аренду муниципальной (государственной) жилой площади	затраты на переселение жильцов
доход от сдачи в аренду муниципальной (государственной) площади встроенных нежилых помещений	
Прирост налога на имущество физических лиц	
Прирост налога на имущество коммерческих организаций	
Экономия жилищно-коммунальных расходов (субсидий, дотаций)	Затраты (субсидии, дотации) на эксплуатацию жилья
Прирост налогов от коммерческих организаций	
Доход от продажи свободных земельных участков на территории квартала	Затраты на обустройство земельных участков перед их выставлением на аукцион

Следующим участником проекта реконструкции является коммерческая организация, осуществляющая непосредственно весь комплекс ремонтно-строительных работ при реконструкции жилого квартала. Денежные потоки формируются таким образом:

Притоки для подрядных строительных организаций	Оттоки для подрядных строительных организаций
доход (прибыль) от выполнения подрядных работ и оказания услуг	затраты на реконструкцию жилищного фонда
	Налоговые платежи

Выявление денежных потоков для населения представляется наиболее сложным. Так если оттоки денежных средств мы можем определить исходя из величины затрат на осуществление проекта реконструкции (это взносы за капитальный ремонт или реконструкцию жилого здания, затраты на переселение граждан, платежи за техническое обслуживание здания и установку дополнительного оборудования), то притоки не всегда можно определить только явными денежными результатами.

Так как мы рассматриваем жилье соответственно трем его функциям, то и эффективность проекта реконструкции следует определять также исходя из трех видов эффективности:

1. эффективность проекта вследствие повышения качества жилья как потребительского блага, удовлетворяющего потребности человека в жилище.
2. эффективность проекта вследствие повышения стоимости жилья как товара, которое может стать объектом купли-продажи.
3. эффективность проекта вследствие повышения доходности жилья как капитала при сдаче его в аренду.

Следует отметить, что повышение эффективности проекта вследствие повышения стоимости жилья как товара возможно лишь для населения - собственников жилищного фонда. При коммерческом или социальном найме, в случае создания доходных домов, эффективность проекта будет получена и другими собственниками - муниципалитетами и государством.

Обратим внимание на то обстоятельство, что эффективность проекта вследствие повышения качества жилья невозможно определить реальным потоком денежных средств, а следует выражать опосредованно, через влияние на качество жизни и на здоровье населения.

Экономическая заинтересованность владельцев жилищного фонда в реконструкции выражается в повышении потребительской ценности жилой недвижимости и увеличении рыночной стоимости жилья после реконструкции.

С учетом вышеизложенного, денежные потоки для населения выражаются следующими данными:

Притоки для населения	Оттоки для населения
Экономическая оценка социального результата от улучшения качества жилья	затраты на реконструкцию жилищного фонда
Увеличение рыночной стоимости жилья (при продаже)	увеличение налога на имущество физических лиц
доход от сдачи в аренду жилой площади	Увеличение платы за социальный или коммерческий наем жилья
доход от сдачи в аренду площади встроенных нежилых помещений	Рост затрат на эксплуатацию жилья (из-за увеличения потребления услуг ЖКХ)
Экономия текущих жилищно-коммунальных расходов	

Чистый дисконтированный доход владельцев реконструируемого жилищного фонда или владельцев встроенных помещений в жилом доме определяется по формуле:

$$ЧДД_{\text{влад}} = S_{\text{ж,вст}} \cdot (C_{\text{рек}} \cdot a_t) - S_{\text{ж,вст}} \cdot C_{\text{сущ}} \quad (5.14)$$

где $S_{\text{ж,вст}}$ – общая площадь жилищного фонда и площадь встроенных помещений, подлежащего реконструкции, кв. м.;

$C_{\text{рек}}$ - рыночная стоимость 1 кв. м. общей площади жилищного фонда и площади встроенных помещений после реконструкции, приведенная к базовому моменту, р./ кв. м.;

$C_{\text{сущ}}$ - рыночная стоимость 1 кв. м. общей площади жилищного фонда и площади встроенных помещений до реконструкции, р./кв. м.;

a_t - коэффициент дисконтирования с учетом коммерческой нормы дисконта, доли.

При осуществлении проектов на основе государственно-частного партнерства методика расчета и показатели коммерческой эффективности будут такими же, однако доходы от реализации проекта должны распределяться на основе пропорциональности вложений государства и частных инвесторов.

Показатели *бюджетной эффективности* определяют эффективность участия в проекте города и (или) государства. Как и при оценке общественной эффективности, бюджетная эффективность определяется показателями социальных и экономических результатов осуществления проектов комплексной реконструкции жилого квартала исторического центра.

Расчет бюджетной эффективности включает в себя расчет следующих показателей:

- чистый дисконтированный бюджетный доход за весь срок реализации проекта;
- индекс доходности бюджетных инвестиций;
- степень финансового участия города и (или) государства в финансировании проектов комплексной реконструкции жилых кварталов.

Чистый дисконтированный бюджетный доход определяется по формуле:

$$\text{ЧДД}_\sigma = \sum_{t=0}^T (D_t - (Z_t + TЗ_t)) \cdot a_t \quad (5.15)$$

где D_t - годовая сумма всех бюджетных поступлений, полученных от реализации проектов реконструкции в t-м году, р.;

Z_t - годовые сумма всех бюджетных расходов на реализацию проектов реконструкции в t-м году, р.;

$TЗ_t$ - бюджетные расходы на обслуживание жилых зданий t-м году, р.;

a_t - коэффициент дисконтирования с учетом социальной нормы дисконта, доли.

Интегральный чистый дисконтированный доход проекта реконструкции жилищного фонда исторического центра образуется из чистых дисконтированных доходов основных участников проекта, поскольку все денежные потоки являются взаимосвязанными.

$$\text{ЧДД} = \text{ЧДД}_{\text{инв}} + \text{ЧДД}_{\text{зак}} + \text{ЧДД}_{\text{подр}} + \text{ЧДД}_{\text{влад}} \quad (5.16)$$

При инвестировании проектов реконструкции возникают риски, которые можно классифицировать следующим образом:

1. По источникам возникновения:

- юридические (обусловлены тем, что при реализации проекта требуется четкое определение прав и обязанностей всех участников проектов реконструкции);
- экономические (связанные с учетом влияния внутренней и внешней среды и с процессами управления организациями – участниками проекта). Соответственно эти риски следует разделить на две группы:

1) риски, обусловленные недостаточно глубоким анализом тенденций и особенностей данного сегмента рынка;

2) риски, обусловленные неэффективными управленческими решениями, как-то: неправильный выбор участников проекта, организационно-правовой формы и т.д.

- проектные (возникают при несовершенстве подготовки бизнес-планов и проектов работ);

- градостроительные и архитектурные (обусловлены наличием специфических требований (КГИОП, КГА) к сохранению уникальной исторической архитектурной и градостроительной застройки центра города);

- технические и технологические (связанные с особыми техническими условиями и технологиями при осуществлении проектов реконструкции);

-экологические (связанные с предъявляемым экологическим требованиям к застройке);

- финансовые (связанные с изменением объема финансирования проекта).

Финансовые риски подразделяются на риски, обусловленные изменениями в финансовой системе страны (изменение процентных ставок на кредитном рынке, темпов инфляции и т.д.) и риски, возникающие при неквалифицированном финансово-экономическом обосновании проектов.

- административные (определяются изменениями налогового режима, условий осуществления проекта по требованиям органов местного самоуправления или федеральной власти).

2. По фазам жизненного цикла проекта:

- риски преинвестиционного (предпроектного) этапа (обусловленные ошибками при планировании и разработке проекта);

- риски инвестиционного этапа (в ходе реализации проекта);

- риски эксплуатационного этапа (после завершения проекта и в процессе эксплуатации).

3. По степени влияния среды:

- внешние (рыночные);

- внутренние (специфические).

4. По характеру проявления во времени:

- постоянные проектные риски (характерны для всего периода осуществления инвестиционного проекта);

- временные проектные риски (возникают на отдельных этапах).

5. По уровню финансовых последствий:

- допустимый (приемлемый);

- критический (сумма затрат равна сумме денежного потока);

- катастрофический (инвесторы теряют часть капитала).

6. По возможности контроля над рисками:

- неконтролируемые или риски системы (риски форс-мажорной группы, непредвиденные обстоятельства и т.д.);

- контролируемые (предсказуемые).

7. По возможности страхования:

- страхуемые (риски принципиально могут быть застрахованы);

- нестрахуемые риски.

При инвестировании в проекты реконструкции жилищного фонда исторического центра необходимо также выделять и особо учитывать риски, обозначенные нами как специфические. Это:

1. Маркетинговые риски, связанные с нестабильностью на рынке жилья.
2. Организационные риски, связанные с участием в проектах граждан, проживающих в реконструируемых домах.
3. Риски проектирования, обусловленные несоответствием проектных решений (архитектурно-планировочные решения, квартирография) и ожиданиями потенциальных заказчиков.

Разработанную в диссертации методологию оценки эффективности инвестиционных проектов реконструкции жилых кварталов исторической застройки города следует дополнить показателями сравнительной эффективности, а также учесть совокупность качественных и аксиологических критериев, предъявляемым к жилой застройке, для выбора лучшего.

5.3. Экономическое обоснование целесообразности воссоздания доходных домов в историческом центре города

Развитие арендного рынка жилья рассматривается нами как один из основных инструментов, способствующих улучшению качества проживания граждан, а также повышению мобильности населения. Доходные дома в мегаполисе как новая форма предоставления жилищно-коммунальных услуг являются, по нашему мнению, весьма перспективным направлением. При этом новая услуга может работать в двух направлениях: решить жилищную проблему для различных социальных групп с появлением доступного жилья, а также обеспечить жильем трудовых мигрантов, что позволит повысить мобильность трудовых ресурсов в стране. Это ускорит развитие городов и регионов, благотворно повлияет на экономику страны в целом, и в конечном итоге, приведёт к формированию новой социальной среды.

В настоящее время, под влиянием процессов урбанизации и глобализации, многократно возрастает мобильность населения. Во многих странах весьма распространена тенденция отказа от владения собственным жильем. В ряде европейских стран и США такой тип жилья как частный доходный дом занимает от 30% до 55% от всего жилищного фонда. Так в Великобритании его доля – 30%, в США – 33%, в Швеции – 39%, в Нидерландах – 45%, в Дании – 51%, в Германии – 55%. В экономически развитых странах доходные дома являются наиболее массовым сегментом доходной недвижимости. В дореволюционной России этот сегмент жилищного фонда также был значителен: в Санкт-Петербурге он занимал более 70%, а в Москве – около 40% [77].

Развитие и объемы сегмента наемного жилья непосредственно связаны с социальной обстановкой, демографической ситуацией в городе, с экономическими и финансовыми факторами, что выражается в отношениях спроса и предложения на квартирном рынке. Динамичный рост городского населения требует увеличения объемов жилищного фонда, а при его недостаточном количестве естественным образом повышается ценность имеющегося жилищного фонда. Дефицит на квартирном рынке стимулирует не только новое жилищное строительство, но и побуждает к поиску эффективных и альтернативных средств расширения существующего жилищного фонда.

Предложение использовать жилье по принципу доходного дома может быть применимо в отношении тех граждан, которые не способны решить жилищную проблему самостоятельно, используя имеющиеся рыночные механизмы (долевого участия в строительстве, купли-продажи, ипотеки и т. п.). На сегодняшний день только 30% городского населения имеют возможность приобрести отдельное жилье.

К сожалению, по отдельности ни один из существующих механизмов инвестирования строительства и приобретения жилья не может претендовать на решение жилищной проблемы в целом. Каждый из них имеет свои очевидные

преимущества и недостатки, они ориентированы на различные слои населения и неодинаковые условия реализации. Данные механизмы не исключают друг друга, а наоборот, дополняют. Так что считать доходные дома панацеей для полного решения жилищной проблемы населения не следует.

С момента появления первых идей массового строительства доходных домов в России прошло более десяти лет. Однако конкретный механизм взаимодействия всех участников строительства доходных домов и механизм финансирования до сих пор не прописан и требует дополнительной доработки.

В рамках проводимого исследования представляется актуальным рассмотреть данный вопрос применительно к крупному мегаполису, такому как Санкт-Петербург, где с момента основания города развивался тип доходного домовладения. Материалы данного раздела и ретроспективного анализа доходного домостроения основаны на исследовании трудов Ивановой Ю.В., Малининой К.В., Малининой Н.А., Семенцова С.С., Смирнова Е.Б., Купффера Э.Я., Пунина А.Л., также на материалах официальных статистических сборников и расценочных ведомостей прошлых столетий.

5.3.1. Ретроспективный анализ строительства доходных домов Санкт-Петербурга

Многоквартирные доходные дома появились в Санкт-Петербурге еще в XVIII веке, свое развитие они получили в первых десятилетиях XIX и в середине XIX века они явились приоритетом в новом строительстве [172, 173]. При росте промышленности, торговли, при развитии административных служб столицы, а, следовательно, и росте числа жителей Петербурга (раздел 1.2. диссертации), такой тип жилья (под наем) был достаточно закономерен и удобен, так как он мог обеспечить город достаточным количеством жилых помещений, размещенных на сравнительно небольших участках городской территории [172]. Жителями доходного дома были представители всех сословий, званий и чинов. Доходные дома пользовались успехом и у определенной части интеллигенции,

которая не желала обременять себя налогами и обязанностями по обслуживанию собственной недвижимости. Спрос на квартиры в доходных домах всегда превышал предложение.

Расширение жилищного фонда Санкт-Петербурга с середины XVIII века обеспечивалось главным образом за счет строительства доходных домов. В петровские времена в городе имелось 657 доходных домов. Широкое распространение доходное домостроение получило во время царствования императрицы Елизаветы Петровны после указа 1769 года. До начала XIX века такие дома именовались «спекулятивными».

Термин «доходный дом», как специфический тип жилого здания, определился в середине XIX века [172].

Период с середины XIX века означил эволюцию социальной структуры населения. Все большую часть городов составляли наемные рабочие, служащие, интеллигенция – то есть лица с относительно небольшими доходами. При росте общего спроса на квартиры, наиболее динамично увеличивалась потребность в квартирах небольшой величины, рассчитанных на представителей «среднего класса». Так до 1881 года наибольшим спросом пользовались многокомнатные квартиры (от 5 до 10 комнат), составлявшие в указанный период 2/3 от всего жилищного фонда Петербурга. Затем средняя площадь квартир и количество комнат в ней уменьшались, и для жильцов среднего достатка возводились жилища, имеющие квартиры из 3-4 комнат. Наиболее малоимущие горожане не могли рассчитывать на отдельные квартиры и пополняли слой арендующих комнаты или даже части комнат. При этом для поселения малоимущих использовались не только малые, но и самые крупные квартиры – но на условиях покомнатного расселения.

Формирование типа доходного дома и его развитие было связано в первую очередь со стремлением заказчика получить достаточный доход от вложенных в недвижимость средств: «весь капитал, затраченный на покупку земли и на

постройку доходного дома должен приносить проценты в виде наёмной платы за помещения» [128, С.347]. Проектные решения жилых доходных домов предусматривали крайне высокую степень застройки для наиболее полного использования земельных ресурсов, что увеличивало выход жилой площади с каждой квадратной сажени, имеющейся в распоряжении инвестора территории. Но прямая зависимость между плотностью расселения и размерами квартирной платы отсутствует: наиболее престижная Адмиралтейская часть, где наиболее высокая квартирная плата, характеризуется средней плотностью расселения, а городские районы с меньшей квартирной платой отличаются как крайне высокой плотностью расселения (Казанская, Литейная, Спасская, Московская части), так и наиболее низкой плотностью (Выборгская, Александро–Невская и Петербургская части) [174].

Объяснение этому следует искать в оценке комфортабельности, удобства жилища: переуплотненное и неблагоустроенное жилище даже вблизи городского центра не позволяло ориентироваться на получение высокой квартирной платы. Архитектор и инвестор должны были искать компромисс: «Приходилось с одной стороны иметь в виду жильца с его требованиями относительно удобства, гигиены и безопасности, а с другой - заказчика, желающего извлечь наибольшие выгоды из всего владения» [128, С.283]. Разумеется, предельная плотность застройки и заселения наблюдалась в кварталах для лиц с умеренной и малой покупательской способностью.

Местоположение участка в общем плане города оказывало наиболее существенное влияние на величину стоимости земли и сказалось в будущем доходном доме на величине взимаемой квартирной платы или цене продаваемой квартиры. Приоритет территорий определялся уровнем пространственно-функциональной организации конкретного участка и стоимость земли могла быть разной не только в одном районе, но и на одной улице. Стоимость земельного участка определила планировочную структуру доходного дома и

обусловила высокую плотность застройки земельного участка от 5,5 до 12 тыс. кв.м. /га общей площади.

Сочетание корпусов и дворцовых флигелей, связанных между собой сетью переходных или замкнутых дворов, определили пространственную дифференциацию и отдельных частей дома по их месторасположению на земельном участке: спрос на квартиры, выходящие на основные транспортные и торговые улицы, приводит к более высокому уровню комфорта квартир лицевого корпуса, по отношению к дворовым корпусам.

Социально-экономические условия (увеличение цены земли, рост населения, развитие промышленности, торговли) способствовали строительству доходных домов и тем самым привели к середине XIX века к сокращению числа особняков как частного (собственного) дома для одной семьи.

Стремление использовать недвижимость для получения дохода вызвало изменение всей структуры застройки кварталов города: лицевой флигель, выходящей на улицу, оставался особняком владельца, а в глубине участка возводились новые флигеля, либо надстройки и перестройки продолжались, пока внутренняя часть не превращалась в типичный доходный дом. Внимание к функциональной стороне архитектуры и свойственные XIX веку «дух практицизма» ощутимо повлиял на планировочную структуру доходных домов, вызывая появление и распространение новых тенденций в планировке и конструировании домов [172, 173].

С середины XIX века началась «волна перестроек» первых этажей домов, расположенных в центральных районах на оживленных торговых улицах, таких как Невский пр., Малая и Большая Морская, Гороховая ул. и др., для торговых и прочих целей. Другим, более радикальным способом, стала разработка многоэтажных доходных домов, в первом этаже которого сразу в проекте были предусмотрены помещения для торговли, складские помещения и проч. [172].

Формирование новых взглядов на функциональный аспект жилища - приносить доход за счет сдачи квартир «под наем» - определило ряд планировочно - функциональных типов доходного дома.

В жилищном фонде центра города середины XIX – начала XX веков можно выделить три планировочных типа жилых доходных домов:

1. «Особняк делового человека» - прием застройки участка, когда «особняковая» и «доходные» части здания строились одновременно и тем самым определили характерную особенность этого типа здания – объединение различных функций в общем планировочном решении: жилая (для себя); деловая (для себя); доходная (коммерческая). Такие дома строили люди, имеющие большие доходы и частную практику (врачи, архитекторы, адвокаты, коммерсанты и т.д.) [172].

В [Э.Ю. Купффер] выделено среди «господских жилых домов в городе» три типа:

- Доходный дом с одной или несколькими квартирами;
- Жилище самого владельца в связи с доходными квартирами;
- Дом особняк, т. е. барский, в специальном виде – дворец [128, С.351].

2. «Типичный доходный дом» - этот тип доходного дома стал ведущим в застройке к середине XIX века и получил распространение во всех центральных районах С.-Петербурга: 4-5 и более этажный доходный дом, состоящий из нескольких корпусов-флигелей, занимающий весь участок территории и образующий несколько замкнутых дворов.

3. «Жилой блок-квартал» - сложился в конце XIX – начале XX веков, когда определилась тенденция к застройке больших, еще неорганизованных территорий города на основе единой архитектурно-планировочной организации участка и рациональной планировки дворового пространства. Появление этого типа дома было связано с экономическим

развитием города, с появлением крупных инвесторов, готовых к единовременному вложению в строительство значительных средств, с распространением кредитной системы.

Рассмотрим общие принципы формирования квартир в доходных домах Санкт-Петербурга в середине XIX – начале XX веков.

Уровень комфорта проживания, отражавшийся в стоимости, зависел от ряда технических и объемно-планировочных параметров квартиры и ее окружения. Комбинации этих параметров определялись планировочной структурой доходного дома и квартала в целом. Для определения ситуации с качеством имевшегося на начале века квартирного фонда целесообразно привлечь данные о налогообложении (табл. 5.1).

Таблица 5.1.

Ставка налога в зависимости от стоимости квартиры, %*

Стоимость квартиры, руб. в год	Число квартир данного типа	Размер годового налога на квартиру, руб.
300-600	41005	7,2
601-1200	15036	20,4
1201-2000	3932	51,6
2001 и более	1588	149,2

*Налогом облагались 61561 квартира из общего числа 134413, имевшихся в Петербурге на 1901 г. [71, с.100].

Большую часть арендуемого жилищного фонда составляли, таким образом, «недорогие» квартиры (66,6%). Наиболее «дорогое» жилье, расположенное в центральной части, составляло менее 3% от общего количества квартир Санкт-Петербурга. Выбор жилища опирался как на потребности (спрос), так и на экономические возможности потребителя, что послужило в свою очередь формированию доходных домов с квартирами различных качественных и стоимостных характеристик.

Однако планировка и уровень комфорта квартир в одном и том же доходном доме отличались большим разнообразием. Размеры и уровень благоустройства был различен. На потребительское качество квартиры оказывали влияние как ее

месторасположение в доме (лицевой, дворовой корпус), так и этаж, на котором она размещалась. В дворовых флигелях располагалось более дешевое и менее благоустроенное жилье.

Структура квартир по числу комнат менялась в зависимости от года строительства доходного дома. Это объяснялось удорожанием стоимости строительства и преобладающим спросом со стороны людей с невысоким уровнем дохода, что, как следствие, приводило к сокращению числа комнат в квартире.

До 1881 года большим спросом пользовались многокомнатные квартиры (от 5 до 10 комнат), составляющие 2/3 от всего жилищного фонда города, а с 1880-х годов площадь квартир и количества комнат уменьшалось. «Средняя квартира» в Петербурге конца XIX века насчитывала 4,05 комнат (в расчет принимались кухни и передние), в том числе «чистых» комнат – 3,1[174].

Большинство 1-2-х комнатных квартир располагалось в подвале и мансардных этажах. Квартиры большой комнатности размещались на 2-4 этажах. Важно отметить, что значительная часть квартир С.-Петербурга являлась не только как местом жительства, но и была местом приложения труда. Статистика начала века отмечает, что «квартиры для жительства и для торгово-промышленных заведений» составляли 17,5% от общего числа заселенных квартир [174].

Качество квартир во многом определялось набором и взаимосвязью функциональных зон:

- парадной зоной (гостиная, зал, кабинет);
- жилой зоной (столовая, спальня, детская);
- обслуживающей зоной (вспомогательной) (кухня, ванная, туалет, комната прислуги).

Жилая и обслуживающая группы помещений в большинстве квартир преобладают по площади над парадной зоной, которая сокращается по размерам и убранству по мере уменьшения категории квартиры, а малокомнатные квартиры с низким уровнем комфорта не имеют ее совсем. Более того, в них происходит изменение функционального зонирования квартиры в целом: с исчезновением помещений с репрезентативной функцией кухня совмещается со столовой, спальня часто используется как гостиная и т.д.

Квартиры с развитой зоной репрезентативных и вспомогательных функций всегда сочетаются с большими лестничными клетками, общими распределительными холлами, проходами, помещениями общего пользования, кладовыми и т.д. Репрезентативные помещения характерны также для квартир, где имелаась и нежилая функция (приемная врача, адвоката, технического специалиста и т.д.).

Традиционно принято считать, что историческая застройка, в основном, имеет анфиладное построение. В рядовой жилой застройке подобная планировка применялась только в период с 1760 по 1850гг. [245].

С 1850 по 1910 гг. в доходных домах получила распространение коридорно-анфиладная планировочная система с четким зонированием парадных, жилых и обслуживающих помещений [245]. Принцип этой системы заключается в дублировании коридором анфиладных комнат. Коридор в данном случае выступает как функциональный элемент системы: анфилада – парадный проход, коридор – вспомогательный, служебный коммуникационный путь. Данная планировочная система встречается как в многокомнатных квартирах, так и в относительно небольших квартирах (3-4-х комнатных).

В 1890 годах в С.-Петербурге распространяется коридорная планировочная система [245]. Развитие ее было связано с уменьшением размеров квартиры и исчезновением сквозных (анфиладных) проходов через все парадные и жилые

апартаменты. Коридор в данной структуре является единственным связующим элементом между всеми функциональными зонами квартиры.

В начале XX века развивается комнатная планировочная система, принцип которой заключается в организации связи между функциональными зонами через прихожую. Комнатная планировочная система использовалась в квартирах из 2-4 комнат.

На фоне экономического подъема в России в конце XIX века стремительно изменялись и потребности населения. Рост материальных возможностей различных социальных групп приводит к повышению качества и комфорта жилья, совершенствованию сложившегося стандарта.

Стоимость квартиры зависела не только от площади квартиры и количества комнат. Уровень комфорта отражался на потребительских качествах жилья, доходности дома-квартиры (стоимости и аренды) и определялся следующими основными параметрами: отделкой квартиры; расположением квартиры в плане дома; этажом расположения квартиры.

В зависимости от расположения в доме квартиры разделялись на две основные категории [128]:

1. Квартиры, расположенные в лицевом корпусе:
 - квартиры, у которых окна всех комнат выходят на улицу; - часть окон выходит на улицу, часть во двор.
2. Квартиры, расположенные в дворовых корпусах:
 - все окна выходят на 1-ый двор; - часть окон выходит на 1-ый двор, часть на 2-ой; - все окна выходят на 2-ой двор; - часть окон выходит на 2-ой двор, часть в 3-й и т.д.

По статистическим данным 1900 года, из общего числа квартир имели окна, выходящие: на улицу – 12 тыс. квартир, во двор – 55,2 тыс. квартир, на улицу и

во двор – 32,8 тыс. квартир[52]. Таким образом, можно сказать, что большинство квартир в Петербурге располагались во дворах.

В 1915 году для урегулирования отношений между домовладельцами и квартиронанимателем была предложена методика «нормирования квартирной платы», в которой помимо вышеприведенных параметров, определяющих основную квартирную плату, предполагалось ввести коэффициент за наличие: второй лестницы; лифта; ванной. К 1904 году квартиры с ванными составляли 10%, 60% квартир имели водопровод [128].

Предполагалось также обратить внимание на фактор естественного освещения и инсоляции квартиры: окна на север; окна на северо-запад или северо-восток; окна на восток или запад; окна на юго-восток или юго-запад; окна на юг.

Таким образом, стоимость квартиры зависела не только от площади квартиры, отделки интерьера, месторасположения ее в доме, но и от количества дополнительных качественных параметров.

Рассмотренный опыт создания и развития доходного дома Петербурга в середине XIX – начала XX веков позволил обратить особое внимание на взаимосвязь архитектурно-планировочной структуры зданий, их отделки и инженерного оборудования с задачами рынка арендного жилья, т.е. интересами заказчика-инвестора и потенциального клиента – квартиросъемщика и покупателя квартиры в ходе меняющихся социально-экономических условий.

5.3.2. Обоснование воспроизводства жилищного фонда исторического центра в форме доходных домов

При развитии доходных домов в современном Санкт-Петербурге следует принимать во внимание их специфику и многообразие в предшествующие поколения и использовать опыт формирования рынка арендного жилья в современных условиях.

В качестве аргументов целесообразности воспроизводства доходных домов следует отметить высокий уровень износа имеющегося жилищного фонда и его выбытия в общем объеме жилья (табл. 5.2), а также недоступность приобретения жилья в собственность, что также отмечают авторы работ [240, 242].

Таблица 5.2.

Объем ветхого и аварийного жилищного фонда в РФ

Наименование показателя	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Российская Федерация									
Жилищный фонд, млн.кв.м.	2787	3002	3058	3116	3177	3229	3288	3349	3413
Объем ввода в действие жилых домов, млн.кв.м.	30,3	50,6	61,2	64,1	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5
Объем ввода в действие жилых домов во всем жилищном фонде, в %	10,8	16,8	20,0	20,5	18,8	18,0	18,9	19,6	20,6
Ветхий и аварийный жилищный фонд, всего во всем жилищном фонде, в %	2,4	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,8
Ветхий жилищный фонд, в %	2,0	2,6	2,7	2,7	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2
Аварийный жилищный фонд, в %	0,4	0,6	0,5	0,5	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6
Выбыло по ветхости и аварийности, млн.кв.м.	2,2	1,9	2,6	2,3	2,9	2,6	2,4	2,0	2,9

Источник: составлено автором на основе [295].

Табл. 5.2. наглядно иллюстрирует, что объемы ветхого и аварийного жилищного фонда существенно превышают объемы ввода нового жилья (от 2,8 раз в 2000-е годы до 1,4 раза в 2013 году), что не позволяет решить жилищные проблемы граждан необходимыми темпами и ухудшает условия их проживания. Отметим, что эта позитивная динамика объясняется не уменьшением объемов ветхого и аварийного фонда, а ростом объемов нового строительства.

Существующие объемы жилищного строительства в состоянии обеспечить потребности около 2% российских семей.

Для жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга проблема износа жилищного фонда усугубляется следующими обстоятельствами: на территории исторического центра коммунальность заселения квартир выше, чем в среднем по городу; объемы ветхого и аварийного жилищного фонда максимальны; высока изношенность коммунальной инфраструктуры (раздел 2.1 диссертации). В настоящее время отсутствуют необходимые финансовые ресурсы городского бюджета и достаточные площади для переселения граждан из ветхого и аварийного фонда. Таким образом, можно сделать вывод о том, что объемы ввода жилья не отвечают существующей потребности населения. Это обусловлено не только объективными социально-экономическими причинами, но и субъективными факторами, к которым мы относим и качество управления воспроизводством жилищного фонда исторического города.

Следующей проблемой для большинства граждан является недоступность жилья как объекта права собственности. На сегодняшний день только 30% городского населения (с учетом приобретения жилья в кредит) имеют возможность приобрести отдельное жилье, а в улучшении жилищных условий нуждается 73% населения. Данное положение наглядно иллюстрирует рост цен на жилье. Так с 1998 года наблюдается непрерывный рост стоимости жилья в среднем на 27% в год, что во много раз превышает уровень инфляции и темпы роста стоимости строительных материалов (рис. 5.3.).

В Санкт-Петербурге эта тенденция аналогична приведенной. Наиболее существенный скачок цен произошел в Санкт-Петербурге в 2007 году по сравнению с 2006 годом - цена жилья за 1 кв. м. на первичном рынке выросла на 77%, а на вторичном - на 51%. В 2008 году, в период мирового кризиса, цена на жилье на первичном рынке в течение месяца выросла с 70 тыс. руб. до 110 тыс. руб. за кв.м. В 2012 году средняя цена за кв.м.общей площади составила 82, 7

тыс. руб. на первичном рынке, и 94,8 тыс. руб. - на вторичном рынке жилья, рост цен с 2008 года составил соответственно 16% и 16,1% соответственно.

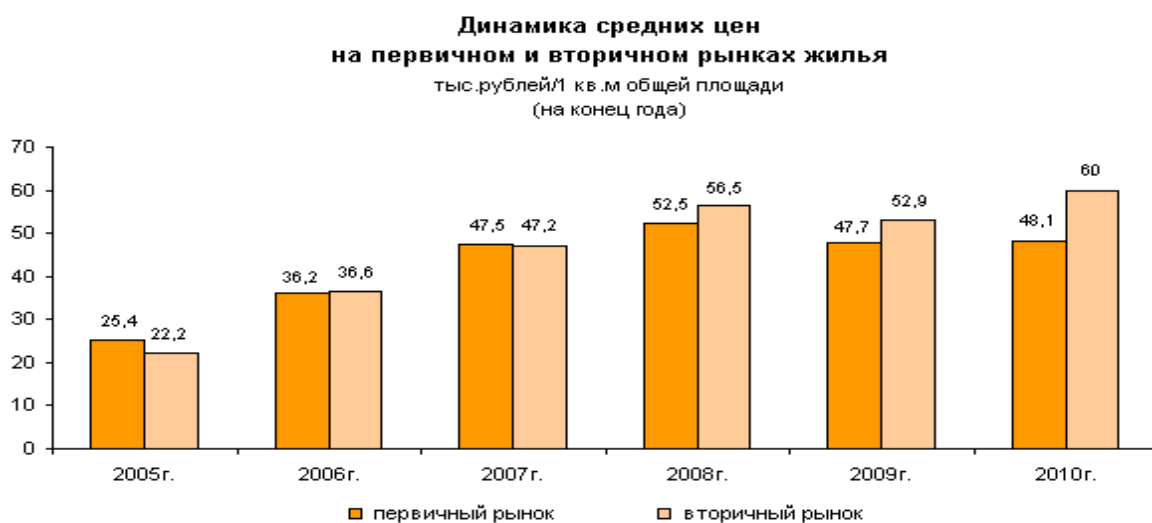


Рис. 5.3. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынке жилья в РФ [303]

Следовательно, решение жилищной проблемы традиционными способами неэффективно, требуются новые механизмы, отвечающие современным реалиям. Поэтому нами предлагается воспроизводство жилищного фонда в историческом центре посредством многоквартирных доходных домов.

Целесообразно обратить внимание, что в настоящее время определение доходного дома многозначно. Нужно сразу оговориться, что этот термин является сугубо доктринальным (т.е. не установленным законом). В узком смысле слова доходный дом - тип архитектурного сооружения, многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир в наем; в широком смысле доходный дом понимается как один из способов решения жилищных проблем граждан. Легальным определением доходного дома можно считать определение, закрепленное в п. 2 постановления правительства Москвы от 02.04.2002 № 239-ПП «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе Москве «доходного дома»: доходным домом является жилой дом, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются во временное владение и пользование юридическим

и физическим лицам по договорам аренды и коммерческого найма. В федеральном законодательстве понятие доходного дома не определено вообще.

В рамках настоящего диссертационного исследования нами сформулировано следующее понятие доходного дома - это **многоквартирный жилой дом, находящийся в государственной, муниципальной или частной собственности, в котором жилые и нежилые помещения предоставляются во временное владение и пользование физическим и юридическим лицам по договорам аренды и коммерческого найма.**

Нами выделены главные признаки доходных домов:

- 1) жилые и нежилые помещения в доходных домах могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности;
- 2) доходные дома могут и должны приносить доход в местный или федеральный бюджеты;
- 3) доходные дома относятся к жилищному фонду коммерческого использования;
- 4) все помещения в доходном доме должны принадлежать одному собственнику;
- 5) срок постоянного проживания в доходном доме составляет не менее 1 года.

Отметим, что с момента появления первых идей массового строительства доходных домов в России прошло более десяти лет, и только в апреле 2011 года Министерство регионального развития Российской Федерации предложило проект создания доходных домов. На стадии согласования находится также проект постановления правительства Москвы «О Концепции развития жилых домов коммерческого использования (доходных домов) в городе Москве». В нем предусмотрено создание системы доходных домов в два этапа. На первом этапе доходные дома будут строиться в основном за счет бюджетных средств, на втором - основными инвесторами должны стать частные лица. Предполагается, что муниципальные жилые дома коммерческого использования будут трех категорий: эконом класса - с нулевым уровнем рентабельности; с низким

уровнем рентабельности; с рентабельностью, которая будет устанавливаться на основе рыночного спроса. При этом рентабельность доходных домов, находящихся в собственности города, может определяться на основе срока окупаемости капитальных вложений в строительство и благоустройство жилого дома. Сегодня доходные дома рассчитываются с уровнем рентабельности 5–6%.

Один из первых построенных доходных домов расположен в г. Москве по адресу: Большой Николоворобинский пер., 10. Он был построен по специальному проекту и сдан госкомиссии как коммерческий дом в декабре 2001 года. С 1 апреля 2004 г. начались аренда и наем в нем квартир. Эксплуатацию, техническое обслуживание, распоряжение жилыми и нежилыми помещениями выполняет Государственное унитарное предприятие «Мосжилкомплекс», которое подведомственно входит в Департамент инвестиционных программ строительства. Дом кирпично-монолитный, с несколькими секциями переменной этажности. В общей сложности в нем 47 квартир: 6 двухкомнатных (площадь от 83,5 кв. м; арендная плата - от 2,5 до 3,5 тыс. долл. в месяц); 19 трехкомнатных (100-120 кв. м; от 3,2 до 4,8 тыс. долл.); 21 четырехкомнатная (143-175 кв. м; от 4,7 до 5,7 тыс. долл.); 1 семикомнатная двухуровневая (300 кв. м; 12 тыс. долл.).

Следует особо подчеркнуть, что первый доходный дом попадает в категорию элитного жилья. Достаточно высокая наемная плата за жилье в данном доходном доме свидетельствует о том, что первый опыт строительства и использования доходных домов, на наш взгляд, нельзя назвать удачным. В итоге в столице появился дом подлинно «доходный», рассчитанный не на рядовых москвичей и гостей города, а на очень состоятельных людей. Однако число желающих получить квартиру в аренду превысило число квартир.

В Санкт-Петербурге также имеется опыт создания доходных домов. В конце 2012 года в Санкт-Петербурге была представлена концепция

долгосрочной целевой программы «Льготная целевая аренда в Санкт-Петербурге». В рамках этой программы разработана программа «Коммерческий найм». Но в этих документах не предполагается использование бывших доходных домов в историческом центре города.

Первый частный доходный дом открылся на Коломяжском проспекте. Владельцем двух подъездов (276 квартир – однокомнатные, 2-х и 3-х комнатные, общая площадь - 16 875 кв.м., этажность – с 3-го по 25-й) является инвестиционный пенсионный фонд ICESCAPITAL Housing Fund из Финляндии. По данным экспертов, финский фонд потратил на выкуп квартир в 2007 году порядка \$ 50 млн. Стоимость аренды зависит как от площади квартиры, так и от этажа (чем выше этаж, тем дороже квартира). Срок договора аренды – от 11 месяцев с возможностью пролонгации. Заявленная стоимость аренды однокомнатной квартиры без мебели - от 18 тыс. рублей в месяц. Предполагается, что данное жилье предусмотрено для среднего класса. Существенным недостатком предлагаемого жилья является то, что квартиры меблированы не полностью, что может негативно сказаться на темпах сдачи двух- и трехкомнатных квартир. Также при сдаче квартир не учтены особенности петербургского рынка, где первые этажи традиционно на 20% - 30% дешевле, финны же повышают арендную плату вместе с этажностью.

В июне 2011 г. в Санкт-Петербурге открылся второй доходный дом. Здание на Обводном канале, 76А было впервые капитально отремонтировано с момента постройки в 1913 г. Шестизэтажный дом, общей площадью 1054 кв. м и жилой – 577 кв. м насчитывает 28 комнат, общей вместительностью – 111 койко-мест. Стоимость проживания в «доходном доме» составляет 200 руб. в сутки или 6 тыс. в месяц. Первыми жильцами дома на Обводном оказались работники жилищно-коммунальной сферы, выходцы из бывших стран СССР. На первом этаже размещены «постирочная», камера хранения; на каждом этаже есть общие душевые кабинки и кухни. Однако такие «доходные дома» совершенно не отражают своей сущности. Основная цель при их создании - не получить доход,

а предоставить услугу управляющим компаниям - проживание рабочих дефицитных профессий, таких как кровельщики, сантехники, сварщики, дворники и др.

По мнению автора, при развитии арендного жилья в Санкт-Петербурге следует сделать упор на развитии доходных домов эконом-класса и доходного жилья для населения со средним уровнем доходов. В современных кризисных условиях необходимо строить доходные дома не только элитные, а рассчитанные на рядовых россиян. Таким образом, идея максимизации прибыли от сдачи жилья в доходном доме должна уступить первое место решению проблемы обеспечения граждан доступным и комфортным жильем.

Целесообразно обратить внимание на то обстоятельство, что доходный дом должен конкурировать с жильем, предоставляемым на условиях договора коммерческого найма частными лицами. В настоящее время в Санкт-Петербурге в аренду сдается ежегодно 300-350 тыс. квартир. В структуре спроса и предложения квартир в аренду преобладают однокомнатные квартиры – более 50%, двухкомнатные квартиры в объеме предложения составляют до 32-35%, трехкомнатные – до 15%. При этом практически 80-90% занимает рынок «серой», нелегальной аренды. В последние годы цены на аренду жилья постоянно повышаются. Так только за 2012 год цена аренды однокомнатной квартиры повысилась в 79% российских городов. Именно отсутствие цивилизованного и развитого рынка аренды является одной из объективных причин для развития доходного домостроения. Практика съема жилья доказывает, что арендатор зачастую не имеет юридических гарантий аренды, так как договор аренды не регистрируется в ФРС. Фактически это означает полное бесправие арендатора.

Для создания и успешного функционирования рынка арендного жилья необходимо, по нашему мнению, разработать и сформулировать требования и критерии оценки архитектурно-планировочных решений доходных домов,

определить принципы их проектирования и экономическую эффективность предлагаемых вариантов аренды.

На основе ретроспективного анализа формирования доходного жилья разного потребительского качества нами сформулированы основные **принципы** развития данного сегмента жилищного рынка в современных условиях в Санкт-Петербурге.

По нашему мнению, создание доходных домов должно базироваться на следующих принципах:

1. Градостроительное дифференцирование территории при создании доходных домов, которое определяется:

- Удобством транспортного сообщения и наличием системы торгового бытового обслуживания;
- Связью с местами приложения труда;
- Историко-эстетическими критериями;
- Экологической ситуацией района (шум, загрязненность, близость к садам и паркам);
- Социально-демографической спецификой проживающих;
- Стоимостью земельного участка.

В некоторых странах Западной Европы и, в основном, в США и Канаде, «вымирание» центров отмечается как характерное явление для крупных городов. По нашему мнению, чтобы устранить угрозу подобного явления в центре Петербурга в ближайшее время, необходимо учитывать потенциал сложившейся застройки центра. Потенциал жилищного фонда исторического центра необходимо использовать полностью, сохраняя большие, средние и малые квартиры старого фонда. Такое направление стратегии при реконструкции

жилых (бывших доходных) домов Центра города может базироваться на трех основных аспектах:

- историческом опыте формирования жилищного фонда;
- данных социологического развития Санкт-Петербурга;
- существующим спросом на большие и средние квартиры в историческом жилищном фонде.

2. Дифференциация доходных домов для различных социальных и возрастных групп арендополучателей. Для разных групп формируются различные сегменты жилья в зависимости от комфорта проживания, уровня доходов, состава семьи и т.д.

3. Государственная поддержка при строительстве доходных домов для граждан с низкими доходами и трудовых мигрантов.

Для Санкт-Петербурга, особенно для исторического центра, важнейшим принципом при проектировании и реконструкции доходных домов автором выделяется **принцип градостроительной совместимости** со сложившейся застройкой. Поскольку на территории центральных районов практически отсутствуют свободные территории для нового строительства, создание доходных домов возможно путем реконструкции существующих зданий. Планировочная структура арендного жилья базируется на принципе **социальной дифференциации**. Сочетание корпусов и дворцовых флигелей, связанных между собой сетью переходных или замкнутых дворов, определили пространственную дифференциацию и отдельных частей дома по их месторасположению на земельном участке: спрос на квартиры, выходящие на основные транспортные и торговые улицы, приводит к более высокому уровню комфорта квартир лицевого корпуса, по отношению к дворовым корпусам. Таким образом, предлагается многообразие типов доходных домов по планировочным решениям.

Нами предлагается методический подход к воспроизводству исторического жилищного фонда в центре города на основе **качественной градации типологического подхода к реконструкции жилья бывших доходных домов**. Его основой является индивидуальный подход к жилому дому: следует максимально использовать все ресурсы (планировочные, архитектурно-художественные) дома-квартиры, что позволит предложить различные типы жилищ более широкого диапазона, чем имеет место сейчас. Таким образом, появляется возможность сохранить или повысить потребительское качество жилищного фонда исторического центра после проведения реконструкции и при этом получить значительный экономический эффект.

Для сохранения принципов качественной градации жилья, сформировавшихся и существовавших в Петербурге с середины XIX – начала XX веков при строительстве доходных домов, и повышения потребительского качества старого жилищного фонда нами предлагается проведение реконструкции по двум принципам качественной градации жилья:

1. принцип горизонтального (глубинного) зонирования (по участку территории бывшего домовладения). Суть принципа состоит в качественной градации квартир по их местоположению в жилом доме – на участке территории: чем дальше квартира от лицевого корпуса, тем умеренней её качество. Качественная градация квартир в данном случае определяется:

- Месторасположением квартиры в доме – на участке территории (лицевой, дворовый корпус);
- Количеством комнат в квартире;
- Площадью квартиры;
- Наличием чердачного (черного) входа;
- Ориентацией (одно или 2-х сторонней);
- Высотой этажа;
- Видом из окон (на улицу, во двор);
- Декоративным убранством интерьера.

Разуплотнение застройки за счёт сноса дворовых корпусов может быть компенсировано пристройками, надстройками, мансардами и новым строительством в стиле существующих домов. Реконструкция жилищного фонда по принципу качественного зонирования (по горизонтали) будет способствовать созданию полноценной демографической среды, расселению на основе разнообразных типов жилища, разных типов потребителей, с учётом их требований и возможностей, и создание жилья различного типа, опираясь на имеющийся исторический опыт (в одном доме).

2. Принцип вертикального зонирования (по этажам).

Данный принцип предполагает переоборудование существующих жилых домов с приспособлением нижних ярусов застройки под общественные функции.

В середине XIX – начале XX веков «престижность» и «качество» жилья зависело от положения квартиры на этаже в доходном доме, что и сегодня является важным критерием для потребителя.

В лицевом корпусе на всех этажах площадь квартиры, количество комнат и функциональное зонирование практически одинаково. Главное отличие состоит в архитектурно-художественном убранстве жилого пространства, включая форму и величину оконных проёмов, наличие эркеров, балконов, лоджий и т.п.

С учетом принципа вертикального зонирования и в зависимости от типа квартир автор предлагает следующий методический подход к воспроизводству доходных домов:

1) в *лицевом корпусе* жилого дома выделяем квартиры двух типов:

Тип 1 – «высокого» потребительского качества, предусматривающий максимальное сохранение и использование объёмно-планировочного решения квартиры, восстановление архитектурно-художественного оформления интерьера, сохранение «стиля» петербургского жилья, обычно в лицевом

корпусе, хорошим функциональным зонированием, наличием парадных помещений (гостиной, кабинета, библиотеки), с лестницами (парадной и чёрной), с сохранившимся архитектурно-художественным обрамлением интерьера квартиры (лепного убранства, печей, каминов, паркета);

Тип 2 – «хорошего» потребительского качества с использованием объёмно-планировочного решения квартиры и сохранением «стиля» жилья центра. Жильё «хорошего» потребительского качества может быть получено во всем лицевом корпусе. Разница между 1 и 2 типом определяется высотой помещений, качеством отделки, меньшим числом балконов или их отсутствием.

2) в *дворовых корпусах* жилого дома квартиры двух типов:

Тип 3 – «хорошего» потребительского качества. К этому типу жилья можно отнести квартиры 2-4 и более комнат, с площадью квартиры 40 м² и более. Квартиры данного типа располагаются в первом или втором дворе жилого дома;

Тип 4 – «среднего» потребительского качества, полученного в дворовых корпусах жилого дома. К этому типу жилья можно отнести квартиры, не поддающиеся перепланировке, в 1-3 и более комнат с общей площадью 20-40 кв.м. и более.

Для квартир 3 и 4 типов необходимо нахождение наиболее целесообразной перепланировки квартир, «свободный» подход к сохранению объёмно-планировочного решения квартиры

Тип 5 - жильё «комбинированного» использования (жильё-работа) может быть получено как в лицевом, так и в дворовом корпусе:

а) квартиры в двух уровнях: 1-й и 2-й этажи (магазин, мастерская, кафе и т.п.), последний этаж и мансарда (мастерская художника, архитектурно-проектное бюро и т.п.).

б) квартира в одном уровне: на любом этаже (адвокат, нотариус, врач и т.п.).

Автором предлагается дифференцировать доходные дома по **стоимости, качеству и квартирографии**. Это выражается в ориентации на потребности различных социальных и возрастных групп населения. Социологические и демографические обследования выявляют основные группы потребителей арендного жилья. Для каждой группы (например, молодая семья, семья специалистов среднего звена, бизнесмены и др.) удовлетворяются различные требования к жилью в зависимости от уровня доходов, образа жизни, состава семьи и прочих характеристик. Поэтому представляется целесообразным выделить следующие классы жилья (для собственника жилья - государства и муниципалитета):

- социальное жилье (дотируемое государством);
- жилье эконом- класса (стимулируемого государством);

Для создания жилья бизнес-класса в доходных домах участие государства не требуется. Однако инвестор сам определяет класс жилья, сдаваемого в аренду.

Таким образом, подчеркнем, что необходимо многообразие типов доходных домов как отражение различных групп арендополучателей.

Для развития в стране цивилизованного рынка аренды необходим конкретный механизм системы финансирования арендного жилья. Согласно разработанному проекту развития рынка наемного жилья Минрегиона РФ, заинтересованные в участии строительства доходного жилья застройщики на время строительства дома смогут получить у коммерческого банка в кредит под 10% годовых в объеме до 70% от стоимости объекта. После того как дом будет построен, его приобретет управляющая компания, деньги на эти цели она также сможет получить в кредит от АИЖК на 20 лет под 10–11%. Ожидается, что благодаря этой схеме к 2020 году доходные дома составят 21,4%, или каждый пятый построенный в стране квадратный метр. [297]

Для частных инвесторов вложение средств в арендное жилье может стать конкурентоспособным только при достижении экономической эффективности инвестиций.

Чистый дисконтированный доход инвестора определяется как разница между результатами его деятельности и затратами на реконструкцию и эксплуатацию жилищного фонда и встроенных помещений в доходном доме. Инвестор полностью или частично возвращает вложенные средства в результате аренды коммерческого жилья или коммерческих помещений на рынке недвижимости.

Чистый дисконтированный доход инвестора определяется по формуле:

$$ЧДД_{инв} = \left(\sum_{i=1}^n C_i \cdot k_i \cdot k_3 + \sum C_{ном} \cdot S_{ном} \cdot k_{33} \right) - 3 - Э \cdot a_t \quad (5.17)$$

где C_i - рыночная стоимость аренды n -комнатной квартиры, р., ($i = 1, \dots, n$ – количество комнат в квартире реконструируемого доходного дома, штук);

k_i - количество n -комнатных квартир, выставляемых для аренды, шт.;

k_3 - коэффициент заполнения сдаваемых квартир, определяемых как соотношение сданных квартир к общему количеству квартир в доме. Его величина изменяется с 0 до 1.

$C_{ном}$ - рыночная стоимость 1 кв. м. аренды общей площади встроенных помещений в результате реконструкции, р.;

$S_{ном}$ - общая площадь встроенных помещений в результате реконструкции, кв. м.;

k_{33} - коэффициент заполнения сдаваемых помещений, определяемых как соотношение сданных помещений к общему количеству помещений в доме. Его величина изменяется с 0 до 1.

3 - затраты инвестора на реконструкцию, р.;

Э - эксплуатационные затраты, р.;

a_t - коэффициент дисконтирования с учетом коммерческой нормы дисконта, доли.

По нашему мнению, основным направлением при развитии рынка арендного жилья должно стать государственно-частное партнерство при строительстве и эксплуатации доходных домов. За счет перераспределения полномочий между бизнесом и государством в полной мере достигаются преимущества такой формы взаимодействия. Основными участниками проектов государственно-частного партнерства могут быть муниципалитеты, заинтересованные в арендном жилье для различных групп населения: молодых семей, граждан, переселяемых из ветхого и аварийного жилья, работникам бюджетной сферы или сферы ЖКХ. Участие частного бизнеса предполагается путем передачи ему во владение и (или) в пользование имущества, а государство сохраняет право распоряжения объектами.

В заключении следует отметить, что формирование рынка наемного жилья в России - это решение вопросов доступности и комфортности жилья, повышения мобильности человеческого капитала и легализация ситуации на рынке арендного жилья.

Заключение

Выполненная диссертационная работа отражает результаты исследования и решения крупной народнохозяйственной социально значимой задачи, связанной с совершенствованием теории и методологии управления важнейшим комплексом исторических городов, созданием действенной системы управления реконструкции жилой застройки исторических центров городов, позволяющей достоверно оценить ее состояние и реальные тенденции его изменения в постоянно трансформирующейся экономике города. В ходе исследования сделан ряд важных обобщений и выводов.

1. Реализация системного подхода позволили сделать вывод о том, что реконструкция жилой застройки исторического центра города - это открытая экономическая система, область концентрации не только особых экономических, но и социальных и культурных интересов, обусловленных ее значимостью в жизни людей. В исследуемой системе выявлены специфические системные свойства, которые проявляются во взаимодействии со смежными экономическими комплексами, но требуют создания адекватной ее сущности, целям и задачам системы управления.

2. В ходе исследования впервые выявлены и систематизированы ключевые проблемы реконструкции жилой застройки исторических центров городов и теоретически обосновано системное решение задач комплексной реконструкции (улучшение качества жизни горожан и сохранение и развитие исторической жилой застройки) в новом научно-методическом контексте и в социально-экономических условиях. Систематизация проблем позволила не только глубже понять породившие их причинно-следственные связи, но и выявить их системный характер, взаимосвязь и взаимозависимость.

3. Разработанный организационно-экономический механизм реконструкции жилой застройки исторических центров городов потребовал уточнения и расширения понятийного аппарата, используемого в теории и практике

управления реконструкцией. В связи с этим уточнены все основные термины и введен ряд новых понятий: воспроизводство жилищного фонда исторического центра города, управление реконструкцией жилой застройки исторического центра города, аксиологический потенциал жилой застройки исторического центра города, предложен новый показатель социально-экономической эффективности - прирост национального богатства.

4. Разработан методологический подход к реконструкции жилой застройки исторического центра, учитывающий совокупность критериев, свойств, признаков, функций и особенностей жилищного фонда исторических центров городов и позволяющий разрешить противоречие при преобразовании и сохранении жилищного фонда.

5. В процессе анализа состояния жилищного фонда исторического центра города проведена его классификация. Классификация жилищного фонда и жилых кварталов предопределила необходимость определения режима реконструкции, выявления предметов охраны. Разработанные классификации позволяют выявить аксиологический потенциал жилой застройки, который обеспечит ее высокую инвестиционную привлекательность.

6. Разработана новая концептуальная система управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города, позволяющая сохранить совокупный аксиологический потенциал жилищного фонда города на базе системы критериев, в основу которой положены показатели оценки эффективности реконструкции для всех ее участников, что позволяет обеспечивать соответствие целей и задач проектов реконструкции, отбираемых для реализации, стратегической направленности, целям и задачам социально-экономического развития страны и конкретного региона и города.

7. Доказательно обоснованы логическая структура механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города. Разработана

многокритериальная оптимизационная модель комплексного воспроизводства жилой застройки исторического центра города.

8. Особое внимание уделено разработке Стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города. В диссертации раскрыты методологические аспекты стратегического управления и разработаны основные ее элементы: генеральная цель, задачи, обоснована структура, модель, технология формирования информационного обеспечения процесса управления реконструкцией, ее приоритетные направления и этапы реализации.

9. Разработан методический подход к развитию системы воспроизводства жилищного фонда исторического центра на основе возрождения исторически сложившейся системы строительства и эксплуатации доходных домов в центре Санкт-Петербурга для эффективного и цивилизованного решения жилищной проблемы города в целом.

10. Исследование зарубежного опыта реконструкции жилой застройки исторических центров городов свидетельствует о том, что на эффективность реализации политики при развитии исторических центров оказывают влияние административно-правовые, финансово-экономические и культурные условия каждой страны.

11. На основе изучения существующей теории и практики оценки эффективности инвестиций усовершенствован методологический подход к оценке эффективности инвестиционных проектов комплексной реконструкции, учитывающий интересы всех участников реконструкции. Отбор инвестиционных проектов реконструкции жилой застройки исторического центра необходимо осуществлять на основе определенных критериев с учетом характеристик процесса реконструкции. Предложена система показателей, учитывающих особенности этих проектов.

12. Предложены формы государственно-частного партнерства (ГЧП) для реализации инвестиционно-строительных проектов комплексной реконструкции на основе принципов, характеризующих актуальность ГЧП, и его ожидаемый общественный эффект. Основной структурной единицей проектирования предложен жилой квартал исторического центра.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации – СПб. : Литера, 1998. – 47, [1] с.
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г.: в ред. 3 июня 2006 г.] – [5-е изд.]. – М. : Ось – 89, 2005. – 95, [1]с.
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г.: в ред. 31 декабря 2005 г.] – М. : Юрайт, 2006. – 110, [1]с.
4. Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ: федер. закон: [№ 73 принят Гос. Думой 29 июня 2002г.: одобр. Советом Федерации 10 июля 2002г.] // Российская газета. – 2002. – 10 июля.
5. "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Градостроительный кодекс Российской Федерации": федер. закон: [№ 179 принят Гос. Думой 26 октября 2012г.: одобр. Советом Федерации 31 октября 2012г.] // Российская газета. – 2012. – 14 ноября.
6. О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»: закон С.-Петерб.: [принят Законодат. Собранием С.-Петерб. 24.12.2008г.]: [№ 820-7 от 19 января 2009 г.]
7. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. закон: [принят Гос. Думой 15 июля 1998 г.: одобр. Советом Федерации 17 июля 1998 г.: в ред. №122-ФЗ от 22 августа 2004 г.] // Российская газета. – 1999. – 4 марта.
8. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон: [принят Гос. Думой 24 июня 1997 г.: одобр. Советом Федерации 9 июля 1998 г.: в ред. №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.] // Российская газета. – 1998. – 22 июля.

9. Об ипотечных ценных бумагах: федер. закон: [принят Гос. Думой 14 октября 2003 г.: одобр. Советом Федерации 29 октября 2003 г.: в ред. №193-ФЗ от 29 декабря 2004 г.] // Российская газета. – 2003. – 18 ноября.
10. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г.] // Российская газета. – 2004. – 31 декабря.
11. Об инвестиционной деятельности в РСФСР: закон РСФСР [№1488-1 от 26 июня 1991 г.: в ред. №15-ФЗ от 10 января 2003 г.] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – 18 июля.
12. Об основах федеральной жилищной политики: закон РФ [№4218-1 от 24 декабря 1992 г.: утрат. №189-ФЗ от 29 декабря 2004 г.] // Российская газета. – 1993. – 23 января.
13. О Государственной целевой программе «Жилище»: постановление Совета Министров – Правительства РФ [№595 от 20 июня 1993 г.: в ред. №380 от 26 июля 2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2004. – 2 августа.
14. О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2011-2015 годы: постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 – 2011. – 6 ноября.
15. О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" "Жилье для российской семьи": постановление Правительства РФ от 05.2014 №404.
16. Об утверждении Положения о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья: постановление Правительства РФ [№1278 от 10 декабря 1993 г.: утрат. №937 от 3 августа 1996 г.] // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – 20 декабря.

17. О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы: указ Президента РФ [№ 2281 от 24 декабря 1993 г.] // Российские вести. – 1993. – 30 декабря.
18. О государственной программе Санкт-Петербурга «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга» на 2015-2020годы. Постановление Правительства Санкт-Петербурга [№551от 30.06.2014]. Режим доступа:<http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2014/07/15/551.pdf>
19. О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: закон С.-Петербурб.: [принят Законодат. Собранием С.-Петербурб.]: [№ 728-99 от 21 декабря 2005 г.] // Вестн. Администрации Санкт-Петербурга. – 2005. – 22 декабря.
20. О петербургской стратегии сохранения культурного наследия: Постановление Правительства Санкт-Петербурга [№1681от 1 ноября 2005г.] Режим доступа: http://old.gov.spb.ru/gov/admin/otrasl/c_govcontrol/proekt
21. Закона Санкт-Петербурга от 04.12.2013 N 690-120 "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге"
22. О государственной программе Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы». Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 491 от 23.06.2014г. Режим доступа: <http://spbstrategy2030.ru/wp-content/uploads/>
23. «Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга до 2030» Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 355 от 13.05.2014г. Режим доступа: <http://spbstrategy2030.ru/>
24. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»: № 185-ФЗ от 21.07.2007г. Режим доступа: <http://www.reformagkh.ru>
25. «Целевая программа Санкт-Петербурга «Сохранение и развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013-2018 годы»

Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1228 от 27.11.2012г. Режим доступа: http://gov.spb.ru/gov/otrasl/c_econom/programma-sohraneniya-i-razvitiya-dvuh-territorij-istoricheskogo-centr/postanovlenie-pravitelstva-sankt-peterburga-ot-27112012-1228/

26. О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение ветхого и аварийного жилья»: закон С.-Петербур.: [принят Законодат. Собранием С.-Петербур.]: [№ от 21 декабря 200 г.] // Вестн. Администрации Санкт-Петербурга. – 2005. – 22 декабря.

27. О целевой программе Санкт-Петербурга «“Расселение и реконструкция коммунальных квартир в Санкт-Петербурге”»: закон С.-Петербур.: [принят Законодат. Собранием С.-Петербур.]: [№ от 21 декабря 2005 г.] // Вестн. Администрации Санкт-Петербурга. – 2005. – 22 декабря.

28. О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции: закон С.-Петербур.: [принят Законодат. Собранием С.-Петербур.]: [№282-43 от 17 июня 2004 г.: в ред. №644-96 от 22 декабря 2004 г.] // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2004. – 28 июля.

29. О мерах по совершенствованию оценки объектов недвижимости, предоставляемых для целей строительства: постановление Правительства С.-Петербур. [№66 от 09 декабря 2003 г.: в ред. №70 от 28 января 2004 г.] // Строительный ежен-к. – 2004. – 9 февраля.

30. О порядке перечисления инвесторами денежных средств в соответствии с законом «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»: постановление Правительства С.-Петербур. [№275 от 15 марта 2005 г.] // Строительный ежен-к. – 2005. – 20 июня.

31. О порядке проектной подготовки капитального строительства в Санкт-Петербурге: постановление Правительства С.-Петербур. [№1322 от 27 июля 2004 г.] // Строительный ежен-к. – 2004. – 9 августа.

32. Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных организаций Санкт-Петербурга по вопросам принятия исполнения обязательств инвесторами: постановление Правительства С.-Петербур. [№61 от 1 февраля 2006 г.] // Ценообразование и сметное нормирование в стр – ве . – 2006 . – №4. – С. 84 – 92.

33. О предоставлении в аренду находящихся в государственной собственности и расположенных на территории Санкт-Петербурга земельных участков:[№405 от 16 марта 2004г.]// Вестн. администрации Санкт-Петербурга. – 2004. – №5(129). – С.98-99.

34. Подпрограмма “Сохранение и развитие исторического центра г. Санкт-Петербурга” федеральной целевой программы “Сохранение и развитие архитектуры исторических городов(2002-2010гг): [№283-р от 1 марта 2001г.] // . – 2001. – 29с.

35. Федеральная целевая программа “Сохранение и развитие архитектуры исторических городов (2002-2010гг)” : [№283-р от 1 марта 2001г.]// . – 2001. – 20 с.

36. Федеральная целевая программа “Культура России (2012-2018гг.)”: [утверждена постановлением Правительства РФ №186 от 3 марта 2012г.]

37. Изменение № 2 СНБ 1.01.01-97 «Система технического нормирования и стандартизации в строительстве. Национальный комплекс нормативно-технических документов. Основные положения», утверждено и введено в действие Приказом Минстройархитектуры от 28.07.2002 г. № 287.

* * *

38. **Абалкин, Л.И.** Стратегия: выбор курса / Л.И. Абалкин. – М.:Институт экономики РАН, 2003. – 210 с.

39. **Авдеева, Л.Н.** Оценка народнохозяйственной эффективности реконструкции устаревшего жилищного фонда / Л.Н. Авдеева // Экономика стр-ва . – 2000 . – №7. – С. 35 – 39.

40. **Александров, А.** Меняем красоту на инвестиции? / Артемий Александров// Дело. – 2007. – 19 февраля.
41. **Андреев, Л.С.** Определение экономической эффективности инвестиционных проектов и инноваций в строительстве / Л.С. Андреев, В.С. Резниченко // Экономика стр-ва . – 2001 . – №9. – С. 14 – 27.
42. **Ансофф, И.** Стратегическое управление / И. Ансофф. – М.: Экономика, 1989. – 519с.
43. **Асаул, А.Н.** Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под. ред. А.Н. Асаул. – СПб.: АНО»ИНПЭВ», 2012. – 472с.
44. **Асаул, А.Н.** Проблемы экономической оценки реконструкции объектов исторического центра Санкт-Петербурга / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, И.В. Денисова, Н.А. Малинина, Е.И. Рыбнов ; под. ред. А.Н. Асаул . – СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 118 с.
45. **Асаул, А.Н.** Экономическая эффективность инвестиционных проектов / **А.Н. Асаул, Г.П. Чекалин**// Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности: сб.науч.тр./ СПб.: СПбГАСУ, 2004. – Вып.2. Т.2. – С.136-140.
46. **Афанасьев, А.А.** Реконструкция жилых зданий. Часть 1. Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий. / А.А Афанасьев, Е.П. Матвеев // М.: Экономика, 2008. – 316 с.
47. **Бабакин, В.И.** Переустройство жилого фонда. – М.:Стройиздат, 1981. – 79 с.
48. **Барановская, Н.И.** Целевое управление комплексной застройкой новых жилых районов крупных городов (на примере Ленинграда). Л.:Изд-во Ленингр. унив-та, 1989. – 160 с.
49. **Барановская, Н.И.** Планирование строительства с учетом требования комплексной застройки жилых районов / Н.И. Барановская, Т.Д. Морозова //

Пути повышения экономической эффективности строительства. – Л.: Изд-во Ленингр. унив-та, 1981. – 221 с.

50. **Барановская, Н.И.** Особенности оценки эффективности инвестиций в непроизводственное строительство / Н.И. Барановская, Нань Нань Чжан. // Вестник гражданских инженеров. – 2012. – №2(31). – С. 254-260.

51. **Базаржапов В.Б.-М.** Памятники истории и культуры как культурно-исторический феномен: Методическая разработка к лекции по курсу "Памятники истории и культуры и их охрана" / В.Б.-М. Базаржапов, А.Д. Арьянов. – Улан-Удэ: Изд-во ВСГТУ, 2005. – 24 с.

52. **Басовский, Л.Е.** Теория экономического анализа: Учебное пособие. – М.: ИНФРА - М, 2005. – 221 с.

53. **Баумгертнер, В.Ф.** Управление реконструкцией жилой застройки / В.Ф. Баумгертнер, Е.В. Песоцкая, Х.О.Эргишев. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2001. – 149 с.

54. **Бачурина, С.С.** Мегаполис: методы и модели управления процессами комплексной реконструкции сложившейся застройки/ С.С. Бачурина. – М.: Синтег, 2004. – 224 с.

55. **Бузырев, В.В.** Организационные и информационные предпосылки эффективной реализации инвестиционно-строительных проектов / В.В. Бузырев, С.Н. Буликов // Экономика стр-ва . – 2003 . – №10. – С. 15 – 24.

56. **Бузырев, В.В.** К вопросу формирования системы постулатов при выборе эффективных инвестиционных проектов / В.В. Бузырев, В.Д. Васильев // Известия Иркутск. Гос. Эконом. Акад-ии . – 2003 . – №2. – С. 30 – 37.

57. **Бузырев, В.В.** Экономика жилищной сферы: учеб. пособие / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. – М.:Инфра-М, 2001. – 256с.

58. **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 – 2884.

59. **Бузырев, В.В.** Экономика жилищной сферы: конспект лекций / В.В. Бузырев, С.А. Николихина. – СПб.: СПбГИЭУ, 2011. –110 с.
60. **Бузырев, В.В.** Планирование на строительном предприятии: Учеб. Пособие для студ.высш.учеб.заведений / В.В. Бузырев, Ю.П. Панибратов, И.В. Федосеев. - М.: Изд.центр «Академия», 2005. – 336 с.
61. **Бузырев, В.В.** Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях: монография. / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютин – СПб: Изд-во СПбГЭУ, 2013. – 335 с.
62. **Блех, Е.М.** Проблемы социально-экономической эффективности реконструкции кварталов и микрорайонов в больших городах / Е.М. Блех, А.Ю. Жданькова, Е.Я. Соколова // Проблемы больших городов. - М.:МГЦНТИ, 1982. – Вып.11. : С. 32 – 39.
63. Большой экономический словарь / под ред. АН. Азрилияна; 6 изд. дополн. и перебабот. – М.: Институт новой экономики, 2002. – 1280с.
64. **Борисова, А.П.** Экономика градостроительства: учеб.пособие / А.П. Борисова, Э.Я. Бубес, Н.Г. Ревунова . – Л.: Стройиздат. Ленингр. отд-ние, 1981. – 256 с.
65. **Боярский, П.В.** Введение в памятниковедение. – М., 1990. – 249 с.
66. **Бубес, Э.Я.** Оптимальное перспективное планирование капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда / Э.Я. Бубес, Г.Т. Попов, К.А. Шарлыгина // Л.: Стройиздат. Ленингр. отд-ние, 1980. – 192 с.
67. **Вавакин, Л.В.** Градостроительство России на пороге нового тысячелетия / Л.В. Вавакин // Сб. науч. Тр «Проблемы градостроительства России». – М. :РААСН, 1999.
68. **Васильев, В.М.** Управление в строительстве: учебник для вузов / В. М. Васильев, Ю.П. Панибратов, Г.Н. Лапин, В.А. Хитров // изд. 3-е, перераб. и доп. // М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2005. – 271 с.

69. **Васильева, Н.В.** Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития / Н.В. Васильева. – СПб.:СПбГИЭУ, 2002. – 276 с.
70. **Вахрин, П.И.** Инвестиции: учеб. для студентов вузов / П.И. Вахрин. – М.: Изд.-торг. корпорация «Дашков и К^о», 2002. – 384 с.
71. **Весь Петербург.** Адресная справочная книга. СПб.: Картографическое заведение Ильина. – 1898-1917 гг.
72. **Виленский, П.Л.** Об оценке эффективности инвестиций в строительстве / П.Л. Виленский, В.Н. Лившиц // Экономика стр-ва . – 2001. – №9. – С. 2 – 14.
73. **Вольфсон, В.Л.** Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий: справочник производителя работ / В.Л. Вольфсон, В.А. Ильяшенко, Р.Г. Комиссарчик. – М.: Стройиздат, 2001. – 252с.
74. **Галуцкий, Г.М.** Проблемы экономической оценки памятников истории и культуры и их вовлечение в народнохозяйственный оборот / Г.М. Галуцкий // Вопросы охраны и использования памятников истории и культуры. – М., 1992. – С. 20–31.
75. **Гутин, В.Б.** Экономическая оценка инвестиционных программ капитального ремонта систем жизнеобеспечения жилищного фонда / В.Б. Гутин, А.Н. Крестьянинов, А.А. Сазонов // Экономика стр-ва . – 2001 . – №6. – С. 41 – 45.
76. **Гутман, Г.В.** Управление региональной экономикой / Гутман, Г.В., Мироедов А.А., Федин С.В. – М: Финансы и статистика, 2001. – 176 с.
77. **Горбунов, А. А.** Квартирный вопрос в Петербурге / А.А. Горбунов, К.Е. Васильев // История Петербурга. – 2007. – №2(36). – С.27-34.
78. **Горбунов, А. А.** Эффективность реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства / А.А. Горбунов, Дроздов Г. Д., Акуленкова И.В. – СПб.:СПбГУСЭ,2006. – 131 с.

79. **Грабовый П.Г.** Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости: учебник в 2-х ч. / П.Г. Грабовый, И.Г. Лукманова, О.О. Егорычев. – М.: Прогресс, 2012. – 784 с.
80. **Грабовый, П.Г.** Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / П.Г. Грабовый. – М. : АСВ ; Смоленск : Смолин Плюс, 1999. – 557 с.
81. **Грабовый, П.Г.** Реконструкция и обновление сложившейся застройки города / П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов. – М. : АСВ и Реапроект, 2006. . – 624 с.
82. **Гранберг, А.Г.** Экономика и социология пространства / А.Г. Гранберг. // Экономическое возрождение России. – 2010 . – №4(26) . – С. 53 – 55.
83. **Гришин, С.Ф.** Проблемы формирования архитектурного регламента реконструкции исторической застройки С.-Петербурга / С.Ф. Гришин, Е.Г. Третьякова// Реконструкция Санкт-Петербург- 2005: Международная научно-практическая конференция. – Санкт-Петербург, 2005. – Сб. докладов, ч.1. – С. 15-18.
84. **Гэлбрейт, Дж.** Новое индустриальное общество: пер. с англ. Л. Я. Розовского и др. / Дж. Гэлбрейт. – М.: Прогресс, 1969. – 480 с.
85. **Доста, В.В.** Выбор рациональных вариантов реконструкции жилых зданий / В.В. Доста // Жилищн. и коммун. хоз-во . – 2001 . – №4 . –М.:Прогресс, – С. 24 – 26.
86. **Дроздова, И.В.** Управление инвестиционной деятельностью при реконструкции жилой застройки мегаполиса. – СПб.: СПбГАСУ, 2008. – 160 с.
87. **Дроздова, И.В.** Методология управления реконструкцией жилой застройки городов России. – СПб.:СПбГУСЭ,2009. – 175 с.
88. **Ефименко, А.З.** Коммерческая эффективность инвестиционных проектов в жилищном строительстве / А.З. Ефименко // Экономика стр-ва . – 1997 . – №7. – С. 53 – 58.
89. **Ершова, С.А.** Экономическая оценка инвестиций с учетом правовых условий и особенностей землепользования / С.А. Ершова // Реконструкция

Санкт-Петербург- 2005:Международная научно-практическая конференция. – Санкт-Петербург, 2005. – Сб. докладов, ч.2. – С. 286-288.

90. **Ершова, С.А.** Экономические и градостроительные проблемы инвестиционного развития исторического промышленного-селитебного пояса Санкт-Петербурга / С.А. Ершова, С.Д. Митягин. – Спб.: СПбГАСУ, 2009. – 528 с.

91.**Ершова, С.А.** Мониторинг жилых территорий мегаполиса как элемент организационно-экономического механизма управления инвестициями в комплексную застройку / С.А. Ершова, Е.Ю. Агафонова //Экономическое возрождение России. – 2011. – №3 (29) – С.114-122.

92.**Ершова, С.А.** Методология анализа жилищного фонда мегаполиса / С.А. Ершова, В.В. Виноградова // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №3 (40) – С.235-242.

93. Жилищная экономика / под. ред. Г. Поляковского. Пер. с англ. М.:Дело, 1996. – 224 с.

94. **Жуков, Л.М.** Финансово-экономический анализ при оценке эффективности инвестиций / Л.М. Жуков // Экономика стр-ва . – 2004 . – №4 – С.19– 31.

95. **Зайцев, Л.К.** Экономика городского строительства /Л.К. Зайцев. – М.: Стройиздат, 1981. – 273 с.

96. **Зарембо, Ю.Г.** Об единой методике оценки эффективности инвестиций / Ю. Г. Зарембо // Экономика стр-ва . – 2004 . – №9 – С.10– 20.

97. **Зарембо, Ю.Г.** О методике определения сравнительной экономической эффективности инвестиций / Ю. Г. Зарембо // Экономика строительства . – 2003 . – №1 – С.30– 47.

98. **Заренков, В.А.** Проблемы развития строительных компаний в условиях российской экономики / Заренков В.А. – Санкт-Петербург: Стойиздат Спб, 1999. – 228 с.

99. **Заренков, В.А.** Управление строительными инвестиционными проектами: учебник / Заренков В.А. – М.:Изд-во АСВ, 2009. – 368 с.
100. Инвестиции в России и зарубежных странах / И.К. Комаров [и др.] ; под ред. И.К. Комарова. – М.: РАУ – Университет, 2001. – 360 с.
101. **Каплан, Л.М.** У истоков рыночной экономики в инвестиционно-строительном комплексе России: сборник избранных научных трудов / Л.М. Каплан. - СПб.: «Акцент», 2013. – 316 с.
102. **Каменская, М.М.** Организация ремонта старой застройки жилых кварталов / М.М. Каменская. – Л.:Стройиздат. Ленингр.отд-ние,1987. – 80 с.
103. **Кияненко, К.В.** Введение в проблематику современного рыночного жилища: учеб. пособие / К. В. Кияненко. – Вологда: ВоГТУ, 2002. – 159 с.
104. **Козачун, Г.У.** Экономическая эффективность комплексной реконструкции территории жилой застройки / Г.У. Козачун, Н.С. Катянова // Экономика стр-ва . – 2004 . – №5. – С. 44 – 49.
105. **Колтынюк, Б.А.** Инвестиции: учебник. - СПб.: Изд-во «Михайлова В.А.», 2003. – 850с.
106. Комплексная реконструкция исторических городов: опыт и проблемы/ сб. науч. тр. Под ред. В.Р. Крочкус. – М.: ЦНИИП реконструкции городов, 1989. – 85 с.
107. **Конторович, И.Я.** Рациональное использование территории городов/ И.Я. Конторович, А.Б. Ривкин. – М.: Стройиздат, 1986. –172 с.
108. **Коршунова, Е.М.** Управление реконструкцией жилищного фонда исторических центров городов / Е.М. Коршунова. СПб.: СПбГАСУ. – 2013. – 180 с.
109. **Коршунова, Е.М.** Реконструкция объектов исторической застройки Санкт-Петербурга как стратегическое направление развития города: монография / Е.М. Коршунова, К.В.Малинина, Н.А. Малинина. - СПб гос. архит.-строит. ун-т. – СПб., 2012. – 159 с.

110. **Коршунова, Е.М.** Реконструкция сложившейся застройки центра Ленинграда / Е.М. Коршунова, Н.А. Малинина // Жилищное строительство. – М., 1990. – №1(385). – С. 20-22.

111. **Коршунова, Е.М.** Оценка эффективности сноса зданий при реконструкции жилых кварталов сложившейся застройки Ленинграда / Е.М. Коршунова, Н.А. Малинина, Ю.А. Яковлева, Г.А. Карпова // Повышение эффективности использования производственных фондов в строительстве: 45-я науч. конф. проф., преп., инж., науч. раб-ков: межвуз. Темат. Сб. труд.- Ленингр. инж.-строит. инст-т. – Л., 1988. – С. 102-106.

112. **Коршунова, Е.М.** Реконструкция жилья как экономическая основа развития жилищного фонда в центре Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова, Ю.П. Панибратов // Российский рынок жилья: вчера, сегодня, завтра: сб. науч. трудов. // С.- Петерб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2007. – С. 29-33. – 0,3 п. л./ 0,15 п. л.

113. **Коршунова, Е.М.** Особенности воспроизводства жилищного фонда исторических центров городов / Е.М. Коршунова, Ю.П. Панибратов // Вестник гражданских инженеров - СПб., 2011, № 3(28). – С. 106-110.

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

115. **Коршунова, Е.М.** Формирование рынка арендного жилья в Санкт-Петербурге / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров – СПб., 2012, №3(32). – С. 265-269.

116. **Коршунова, Е.М.** Развитие системы управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Микроэкономика – М., 2012, № 4. – С. 94-97.

117. **Коршунова, Е.М.** Организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилищного фонда центра города / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров – СПб., 2012, №6(35). – С. 238-241.

118. **Костецкий, Н.Ф.** Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика стр-ва . – 2003 . – №1. – С. 13 – 30.

119. **Костецкий, Н.Ф.** Потенциальные источники финансирования реконструкции и модернизации жилищного фонда / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика стр-ва . – 2004 . – №12. – С. 12 – 25.

120. **Костецкий, Н.Ф.** Жилищный фонд России: проблемы сохранения и воспроизводства / Н.Ф. Костецкий, В.Т. Черемисин // Экономика стр-ва . – 2002 . – №12. – С. 33 – 45.

121. **Кочетков, А.В.** Экономическая эффективность градостроительных решений. – М.: Стройиздат, 1980. – 145 с.

122. **Кругляков, Ю.Г.** Комплексная реконструкция жилых кварталов старой застройки (на примере Ленинграда) / Ю.Г. Кругляков. Л.:Стройиздат. Ленингр.отд-ние, 1977. – 88 с.

123. **Круглик, С.И.** Управление жилищной сферой городов России / С.И. Круглик. – СПб.: Изд-во ДЕАН, 2007. – 192 с.

124. **Крупко Т.** Бездоходные дома // «Сибирский дом» , 2011, №5 (88)

125. **Кудрявцев, А.П.** Национальная доктрина градостроительства России. Концепция градостроительной политики России на начало XXI века / А.П. Кудрявцев, Ю.П. Гнедовский и др. - М.:Эдиториал УРСС, 2001. – 96с.

126. **Кукса, В.П.** Планирование и организация ремонта жилых домов / В.П. Кукса, В.И. Титяев, Л.А. Пушкарь. – Киев: Будивельник, 1982. – 104 с.

127. **Кулемзин, А.М.** Охрана памятников в России как историко-культурное явление. – Кемерово: Изд-во ИУУ, 2001. – 328 с.

128. **Купффер, Э.Ю.** «Жилой дом: руководство для проектирования и возведения современных жилищ». - Изд-во М.О.Вольф, 1914. – 445 с.

129. **Кутуков, В.Н.** Реконструкция зданий: учебн. пособие / В.Н.Кутуков. М.: Высш. школа, 1981. – 263 с.

130. **Ларионов, А.Н.** Стратегия развития рынка жилья Волгоградской области / А.Н. Ларионов. – Волгоград: ВолгГАСА, 2002. – 456 с.
131. **Ларионов, А.Н.** Управление развитием жилищно-коммунального комплекса мегаполиса / А.Н. Ларионов, Ю.В. Ларионова; Под ред. С.А. Павловой. – М.: Изд-во СГУ, 2013. – 143 с.
132. **Ларионова, Ю.В.** Особенности формирования системы управления жилищно-коммунальным комплексом на уровне крупного региона / Ю.В. Ларионова // Вестник Российской академии естественных наук. – 2014. – № 3. – С. 106-108.
133. **Лаушкина, А.А.** Методические рекомендации по автоматизированной оценке качества проектов и решений планировки и застройки городов/ А.А. Лаушкина. – Л.: ЛенНИИПградостроительства, 1987. – 70 с.
134. **Лаушкина, А.А.** Методы комплексной оценки эффективности градостроительных решений / А.А. Лаушкина. – Л.: Стройиздат, Ленингр. отделение, 1987. – 101 с.
135. **Ланцов, В.А.** Опыт перспективного планирования капитального ремонта жилого фонда / В.А. Ланцов, А.Ф. Ловкис, Л.Н. Северова. – Л.: ЛДНТП, 1982. – 26 с.
136. **Ломовцева, О. А.** Планирование и прогнозирование региональной социоприродной системы / О.А. Ломовцева. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1998. – 342 с.
137. **Лысова, А.И.** Реконструкция зданий /А.И.Лысова, К.А. Шарлыгина. - Л.: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1979. – 304 с.
138. **Лопатников, Л.И.** Экономико-математический словарь / Словарь современной экономической науки. 5-е изд-е., М.: Дело, 2003. – 520 с.
139. **Мазур, И.И.** Управление проектами: Учеб.пособие / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге // 4-ое изд, стер. – М.: Омега-Л, 2007. – 664 с.
140. **Малинина, К.В.** Концепция сохранения исторической недвижимости / К.В. Малинина// Реконструкция Санкт-Петербург- 2005:Международная

научно-практическая конференция. – Санкт-Петербург, 2005. – Сб. докладов, ч.2. – С. 290-293.

141. **Малинина, К.В.** Теория и методология девелопмента территории, обремененной зданием-памятником / К.В. Малинина . – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2007. – 148 с.

142. **Малинина, К.В.** Объекты культурного наследия: управление и оценка / К.В. Малинина . – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2007. – 202 с.

143. **Маркс, К.** Капитал. Критика политической экономики. В 4-х т. Кн.1. Процесс производства капитала. - М.: Политиздат, 1983. – 905 с.

144. **Махровская, А.В.** Методические рекомендации по реконструкции центральных районов Ленинграда / А.В. Махровская, А.В. Степанов и др. – Л.: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1983. – 38 с.

145. **Махровская, А.В.** Реконструкция старых жилых районов крупных городов (на примере Ленинграда) / А.В. Махровская. Л.: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1986. – 352 с.

146. **Маршалл, А.** Принципы экономической науки: в 3-х томах, т.1.: пер. с англ. / А. Маршалл, М.: Изд-во «Прогресс» Универс, 1993. – 416 с.

147. Методика реконструкции городов. – М.: Стройиздат, 1975. –151 с.

148. Методика экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры народов Российской Федерации), АНО «Центр независимой оценки», М., 2007. – 32 с.

149. Методические рекомендации по оценке экономической и социальной эффективности капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда. – Л.: ЛНИИ АКХ им.К.Д.Памфилова, 1984. – 19 с.

150. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: утв. Мин. экономики Рос. Федерации, Мин. финансов Рос. Федерации, Гос. ком. Рос. Федерации по стр-ву и жилищ. – коммунал. комплексу 21.06.99 : введ. 21.06.99. – М., «Экономика», 2000. – 422 с.

151. Методические рекомендации по разработке комплексной программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда Главмосжилуправления на 1991-2010гг. – М., 1986. – 39 с.
152. Методические рекомендации по реконструкции центральных районов Ленинграда. – Л.: ЛенНИИПГрадостроительства, 1983. – 28 с.
153. **Мешечек, В.В.** Капитальный ремонт, организация и реконструкция жилых зданий: (Вопросы организации)/ В.В. Мешечек, А.Г. Ройтман. – М.:Стройиздат,1990. – 240 с.
154. **Миловидов, Н.Н.** Реконструкция жилой застройки/ Н.Н. Миловидов, В.А. Осин, М.С. Шумилов. – М.: Высш. Школа, 1980. – 240 с.
155. **Мюллер-Менкенс, Г.** Новая жизнь старых зданий: непрерывность развития архитектуры / Г. Мюллер-Менкенс. . – М.:Стройиздат,1981. – 247 с.
156. Новая экономическая энциклопедия/ под ред. Е.Е. Румянцевой. – М.: Инфра-М,2005. – 724 с.
157. Научные основы регионального социально-экономического мониторинга // Под ред. Л.В.Ивановского, В.Е.Рохчина. – СПб.,1998. – 274 с.
158. **Овсянникова, Т.Ю.** Инвестиции в жилище. – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.- строит. ун-та, 2005. – 379 с.
159. **Овсянникова, Т.Ю.** Управление воспроизводственными пропорциями в региональном жилищном комплексе / Т.Ю. Овсянникова, О.В.Котова // Вестник Томского гос. ун-та. – 2009. – № 2(6). – С.33-37.
160. **Овсянникова, Т.Ю.** Оценка рисков утраты недвижимых объектов культурного наследия общества / Т.Ю. Овсянникова, Ю.Б. Скуридина, О.В.Котова // Вестник Томского гос. ун-та. – 2009. – № 3(7). – С.61-70.
161. Основные положения концепции комплексной реконструкции исторических зон городских и сельских поселений /материалы к Всесоюзному науч. –техн. совещ. по проблемам комплексной реконструкции районов исторической застройки. – М.: ЦНИИП реконструкции городов, 1990. – 39 с.

162. **Панибратов, Ю.П.** Техничко-экономическая оценка проектных решений жилых и общественных зданий / Ю.П. Панибратов. – Л.: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1983. – 176 с.

163. **Панибратов, Ю.П.** Основные тенденции в политике инвестиций при реконструкции исторического центра Санкт-Петербурга / Ю.П. Панибратов, Н.И. Барановская, В.П. Асташенков // Известия ВУЗов. Строительство . – 1999 . – №5. – С. 79 – 83.

164. **Панибратов, Ю.П.** Управление инвестициями в непроизводственное строительство / Ю.П. Панибратов, Н.И. Барановская, Ю.А. Крушинский // Известия вузов. Строительство. – 2002. №8. – С. 53-57.

165. **Панибратов, Ю.П.** Муниципальное управление и социальное планирование в строительстве: учебное пособие / Ю.П. Панибратов, А.Н.Ларионов, Ю.В. Иванова. - М. : Академия, 2008. – 320 с.

166. **Панибратов, Ю.П.** Управление строительными инвестиционными проектами: учеб. пособие / Ю.П. Панибратов, В.М. Васильев. – М.:АСВ; СПб.: С.- Петерб. гос. архит. -строит. ун-т, 1997. –310 с.

167. План капитального ремонта жилищного фонда Ленинграда и Ленинградской области на период 1986-2005гг. – Л., 1986. –52 с.

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

169. **Попов, Г.Т.** Техническая экспертиза жилых зданий старой застройки/ Г.Т. Попов, Л.Я. Бурак. - Л.: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1987. – 183 с.

170. Программа создания щадящих (неразрушающих) технологий ремонтно-восстановительных работ старого жилищного фонда (отчет НИР). - Л., 1989-1990. – 200 с.

171. **Прокопишин, А.П.** Экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда / А.П.Прокопишин. - М.:Стройиздат,1990. – 224с.

172. **Пунин, А.Л.** Архитектура Петербурга середины XIX века. Л.: Лениздат, 1990. – 351 с.
173. **Пунин, А.Л.** Архитектурные памятники Петербурга. Вторая половина XIX века. Л.: Лениздат, 1991. – 253 с.
174. **Пушкарев И.** Описание Санкт-Петербурга. СПб., 1839
175. **Пчелинцев, О.С.** Региональная экономика в свете устойчивого развития. – М.: Наука, 2004. – С. 33-34.
176. **Рахман, И.А.** Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности / И.А. Рахман // Экономика стр-ва . – 2001 . – №6. – С. 45 – 52.
177. **Резниченко, В.С.** Методы оценки экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов и программ / В.С. Резниченко, С.Н.Ларин, Ю.А.Суханов, В.В.Клокоцкий // Экономика стр-ва . – 1997 . – №11. – С. 26 – 41.
178. Рекомендации по планированию и организации капитального ремонта групповым методом/ АКХ им. К.Д. Памфилова. – Л., 1984. – 28с.
179. Реконструкция крупных городов. – М.: Стройиздат, 1972. – 264с.
180. **Рипкема, Д.** Экономика исторического наследия / Пер. с англ. Д.Рипкема – М.: ЗАО «Билдинг Медиа групп», 2006. – 156 с.
181. **Ройтман, А.Г.** Ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий / А. Г. Ройтман, Н.Г. Смоленская. – М.: Стройиздат, 1978. –319 с.
182. **Рохчин, В.Е.** Стратегическое управление структурной перестройкой экономики в городах России / Рохчин В.Е., Якишин Ю.В. – СПб.: ИРЭ РАН, 2001. – 195с.
183. **Рохчин, В.Е.** Вопросы методологии формирования системы стратегического планирования развития городов России // Пространственная экономика. – 2005. - №1. – С. 107.
184. Руководство по преобразованию жилой застройки в сложившихся частях городов/ ЦНИИПградостроительства. - М.: Стройиздат, 1983. –71с.

185. Сборник укрупненных показателей затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны/ ЦНИИПградостроительства. – М.: Стройиздат, 1986. – 88 с.

186. **Селютина, Л.Г.** Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях/ Л.Г. Селютина. – СПб.: СПбГИЭУ, 2002. – 234 с.

187. **Селютина, Л.Г.** Моделирование процесса аккумуляции инвестиционных ресурсов в жилищную сферу / Л.Г. Селютина // Экономика стро-ва . – 2002 . – №12. – С. 25- 33.

188. **Семенов, В.Н.** Организация взаимоотношений основных участников в сфере коммунальной инфраструктуры и жилищной недвижимости / В.Н. Семенов // Вестник ВГТУ. – 2011. – Том 7. – № 9. –С.20-23.

189. **Семенов, В.Н.** Реконструкция жилых зданий: учеб. пособие / В.Н. Семенов [и др.]; Воронеж. гос. арх. строит. ун-т. – Воронеж, 2002. – 199 с.

190. **Семечкин, А.Е.** Методологические проблемы переустройства городских кварталов в рыночных условиях / А.Е. Семечкин // Пром. и гражд. стро-во. – 1999. – №8. – С. 39 -41.

191. **Семечкин, А.Е.** Организационные основы инвестиционных проектов переустройства жилых кварталов / А.Е. Семечкин // Пром. и гражд. стро-во. – 1999. – №1. – С. 44.

192. **Ситдииков, С.А.** Управление капитальным ремонтом жилищного фонда города. – Санкт-Петербург: Лейла, 2008. – 232 с.

193. **Славина, Т.А.** Предмет охраны. // Памятники истории и культуры СПб., Вып. 4., 1997. – С. 10-13.

194. **Смирнов, Е.Б.** Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа/ Е.Б. Смирнов. – СПб.:СПбГИЭА, 1997. – 147 с.

195. **Смирнов, Е.Б.** Экономика реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений: учеб. пособие / Е.Б. Смирнов, И.В. Смирнова. – СПб.:СПбГИЭА, 1999. – 95 с.
196. **Смит, А.** Исследование о природе и причинах богатства народов / Классика экономической мысли: Сочинения/ В. Петти, А.Смит, Д Рикардо, Дж. Кейнс, М. Фридман. – М.: Изд-во «ЭКСМО-Пресс»,2000. – С.77-402.
197. **Сокова, Е.Я.** Особенности планирования капитального ремонта/ Е.Я. Сокова // Жилищн. и коммун. хоз-во . – 2000 . – №8. – С. 28 – 30.
198. **Соколов, В.К.** Реконструкция жилых зданий / В.К. Соколов. – М.: Стройиздат, 1986. –248 с.
199. **Соммер А.** 10 тезисов об особенностях товара «жилье» / Евроград. - 1999. – №11. – С. 42-43.
200. **Стражников, А.М.** Стратегия капитального ремонта жилищного фонда в современных экономических условиях/ А.М. Стражников // Экономика стр-ва . – 2003 . – №4. – С. 34 – 40.
201. Справочное пособие застройщика в Санкт-Петербурге; под ред. В.А. Яковлева. – СПб., 2000. – 188 с.
202. **Талалай, А.Л.** Методические основы применения функционально-стоимостного анализа переустройства городской застройки / А. Л. Талалай, А.Е. Семечкин // Пром. и гражд. стро-во. – 1999. – №8. – С. 42-43.
203. **Тарасевич, Е.И.** Оценка недвижимости / Е.В. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422с.
204. **Травин, В.И.** Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: учеб. Пособие для архит. и строит. спец. вузов / В.И. Травин. – Ростов-на-Дону: Изд-во «Феникс», 2002. – 256с.
205. **Тейлор, Ф.У.** Принципы научного менеджмента / пер. с англ. – М.: Журн. «Контроллинг»: изд-во стандартов, 1991. – 104с.
206. Управление проектами. Зарубежный опыт/ Под ред. В.Д.Шапиро. СПб.: ДваТрИ, 1993. – 610 с.

207. Управление строительными инвестиционными проектами: учеб. пособие для студентов вузов / В.М. Васильев [и др.]; под общ. ред. Васильева В.М., Панибратова Ю.П. – СПб.: Изд-во АВС, С.-Петерб. гос. архитектур. – строит. ун-т., 1997. – 310 с.
208. **Файоль, А.** Общее и промышленное управление / А.Файоль. – Пер. с фр. М., 1923. – 123 с.
209. **Фридман, Дж.** Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – Пер.с англ. – М. : Дело ЛТД, 1995. – 229с.
210. **Хачатуров, Т. С.** Еще раз об эффективности капитальных вложений / Т.С. Хачатуров // Вопросы экономики. – 1983. – №3. – С. 54-65.
211. **Чекалин, В.И.** Перспективное планирование капитального ремонта объектов городского хозяйства/ В.И. Чекалин, В.В. Томилов. Л.: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1987. – 152 с.
212. **Черняк, В.З.** Экономика строительства и городского хозяйства: учебник для студентов/ В.З. Черняк. –М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2003. - 623 с.
213. **Чикишева, Н.М.** Формы воспроизводства жилищного фонда и их развитие в России и Тюменской области / Н.М.Чикишева. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. – 264 с.
214. **Чистов, Л.М.** Экономика строительства. – СПб.: Питер, 2001. – 384с.
215. **Чистякова, Т.Н.** Методические рекомендации по комплексной оценке экономичности проектных решений при застройке городов ЛенНИИПградостроительства /Т.Н.Чистякова, И.А. Жаворонкова. – Л., 1984, - 50с.
216. **Шалмуев, А.А.** Теоретико-методологические основы устойчивого развития региона // Инновации. – СПб., 2006. – № 3.С. 28-32.
217. **Шелер, М.** Формализм в этике и материальная этика ценностей/ М. Шелер //Культурология. XXвек: Аксиология, или философское исследование природы ценностей / Антология. – М.: РАН, 1996. – 144 с.

218. **Шепелев, Н.П.** Реконструкция городской застройки: учеб. для строит. спец. вузов/ Н.П. Шепелев, М.С. Шумилов. – М.: Высш. шк., 2000. – 271 с.
219. **Шрейбер, К.А.** Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий/ К.А. Шрейбер. – М.: Стройиздат, 1987. – с.
220. **Штиглиц, М.С.** Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга / М.С. Штиглиц, В.И. Лелина, М.А. Гордеева, Б.И. Кириков // СПб.: Белое и Черное. – 2003 – 223 с.
221. **Штиглиц, М.С.** Проблема менталитета в сфере «индустриального наследия» Петербурга. Санкт-Петербург в конце XX века. Современная жизнь исторического города. Сб. науч. докл. Международной конференции / М.С. Штиглиц // СПб.: Институт ПРО АРТЕ.- 1999. – с.105-109.
222. **Шулепова, Э.А.** Памятники культуры в контексте истории// памятники в изменяющемся мире. – М., 1993. – С.6-10.
223. **Шухободский, А.Б.** Памятник истории и культуры как специфический вид культурной ценности / А.Б. Шухободский // Известия гос. пед. Ун-ета им. А.И. Герцена. – 2009. – №97. – С. 356-365.
224. **Энгельс, Ф.** Анти-Дюринг / К. Маркс, Ф.Энгельс. Соч. т. 20.
225. Экономика строительства: учеб. для вузов. В 2 ч. Ч.1. / Н.И. Барановская, Ю.Н. Казанский, А.Ф. Ключев, А.С. Роботов [и др.]; под ред. Ю.Н. Казанского, Ю.П. Панибратова. – М.: Изд-во АВС; СПб: [СПбГАСУ], 2003. – 368 с.
226. *50-летие* Высочайше Утвержденного общества доставления дешевых квартир и др. пособий нуждающимся жителям Санкт-Петербурга. Краткий очерк из истории общественной благотворительности 1859-1909. – СПб., 1910.
227. **Яковлев, В.А.** Концепция, методы и модели повышения эффективности управления мегаполисом (агломерацией) в современных условиях./ В.А. Яковлев.- М.:ГУУ, 1999. – 153 с.

* * *

228. **Акуленкова, И.В.** Эффективность реконструкции жилых зданий (на примере Санкт-Петербурга): дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 : защищена

29.06.04/ Акуленкова Ирина Валерьевна. – [С.-Петербург. гос. архитектур.строит. ун-т]. – СПб., 2004. – 145 с.

229. **Акулова, И. И.** Прогнозирование развития регионального строительного комплекса: автореф. дис.... докт. экон. наук: 08.00.05 : защищена в 2007г./ Акулова Инна Ивановна. – [С.-Петербург. гос. архитектур.строит. ун-т]. – СПб., 2007. – 40 с.

230. **Березин, А. О.** Методические основы совершенствования структуры воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях (на примере Санкт-Петербурга) автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05/– [С. -Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2002. – 19 с.

231. **Вавилонская, Т. В.** Градостроительное регулирование архитектурно-исторической среды (на примере Самарской области): автореф. дис. ... док. архит. / Вавилонская Татьяна Владимировна. – [С. -Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2010. – 50 с.

232. **Васильева, Н. В.** Формирование интегрированной системы управления жилищной сферой крупного города: дис. ... докт. экон. наук : 08.00.05 : защищена в 2002г. / Васильева Наталья Владимировна. – [С. -Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2002. – 357с.

233. **Гринцевич, Е. А.** Влияние реконструкции исторической недвижимости на экономический потенциал города (на примере Санкт-Петербурга): автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05/ Гринцевич Екатерина Александровна. [С. -Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2011. –19с.

234. **Двуреченская, А.С.** Массовая культура и сфера досуга в условиях региона: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 24.00.01/ Двуреченская Анастасия Сергеевна. – [Кемеровский гос. ун-т культуры и искусств]. – Кемерово, 2008. – 24 с.

235. **Дроздова, И. В.** Управление инвестиционной деятельностью при реконструкции городской жилой застройки: автореф. дис. ... докт. экон. наук:

08.00.05: защищена в 2009г. / Дроздова Ирина Валерьевна. – [С.-Петербург. гос. ун-т экономики и финансов]. – СПб., 2009. – 37 с.

236. **Ерохин, А. Г.** Управление государственным недвижимым имуществом на основе социально-экономических стандартов проживания в крупном городе (на примере Санкт-Петербурга): автореф. дис. ...канд. экон. наук: 08.00.05/ Ерохин Алексей Геннадьевич. [С.-Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2008. – 19 с.

237. **Ершова, С. А.** Методология и методы управления собственностью в жилищном комплексе социальной сферы города: дис. ... д.экон.наук: 08.00.05: защищена в 2000г. /Ершова Светлана Анатольевна. – [С.-Петербург. гос. инж.-эк. акад.]. – СПб., 2000. – 359 с.

238. **Звонарев, С. В.** Формирование организационно-экономического механизма эффективного управления развитием рынка жилищного строительства: автореф. дис. ...канд. экон. наук: 08.00.05/ Звонарев Сергей Витальевич. [С.-Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2008. – 19 с.

239. **Золотарева, М. В.** Регулирование архитектурно-строительного процесса в России XVIII- начала XX века: автореф. дис. ... док.архит. / Золотарева Милена Владимировна. - [С.-Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2010. – 44 с.

240. **Иванова, Ю. В.** Развитие методологии управления жилищно-коммунальным комплексом мегаполиса: дис. ... док.экон.наук: 08.00.05: защищена в 2009г. / Иванова Юлия Владимировна. – [С.-Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2009. – 307 с.

241. **Коршунова, Е.М.** Методические основы повышения эффективности реконструкции жилых кварталов центральных районов Санкт-Петербурга: дис. ... канд.экон.наук: 08.00.05: защищена в 2007г. / Коршунова Елена Михайловна. - [С.-Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2007. – 155 с.

242. **Ларионов, А.Н.** Методология регулирования регионального рынка жилья (на примере Волгоградской области): дис. ... док.экон.наук: 08.00.05: защищена в 2002г. / Ларионов Аркадий Николаевич. - [С.-Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2002. – 324с.

243. **Ломовцева, О.А.** Воспроизводство региональной социоприродохозяйственной системы: дис. ... док.экон.наук: 08.00.05: защищена в 1999г. / Ломовцева Ольга Алексеевна. - [Волгоградс. гос. ун-т.]. Волгоград, 1999. – 363 с.

244. **Крестовских, Т.С.** Социально-экономическое обоснование развития жилищного строительства в северных регионах страны (на примере Республики Коми): дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 : защищена 7.02.02 / Крестовских Татьяна Сергеевна. – [С.-Петербург. гос. архитектур. строит. ун-т]. – СПб., 2002. – 140 с.

245. **Малинина, К.В.** Реконструкция жилых домов центра Санкт-Петербурга (середины XIX – начала XXвв.) в условиях квартирного рынка: автореф. дис. ... канд. архит. / Малинина Ксения Владиславовна. [С.-Петербург. гос. архитектур.строит. ун-т]. – СПб., 1996. – 37 с.

246. **Малинина, К. В.** Методология управления развитием территорий с объектами культурного наследия (на примере Санкт-Петербурга): дис. ... докт. экон. наук: 08.00.05 : защищена 30.11.07 / Малинина Ксения Владиславовна. [С.-Петербург. гос. архитектур.строит. ун-т]. – СПб., 2007. – 315 с.

247. **Меркулова, М. Е.** Государственно-частное партнерство в региональной экономике депрессивного типа: теоретические, методические и прикладные аспекты: автореф. дис. ...канд. экон. наук:08.00.05/ Меркулова Мария Евгениевна. – [Ивановский гос. ун-т]. – Иваново, 2013. – 22 с.

248. **Назарова, Т. В.** Социально-экономическая эффективность комплексной реконструкции жилых микрорайонов крупных городов (на примере Москвы): автореф. дис. ...канд. экон. наук :08.00.05/ Назарова Татьяна Васильевна. – [С.-Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – М., 1986. – 24 с.

249. **Осипов, Ю. Л.** Повышение эффективности управления капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Осипов Юрий Львович. - [С.-Петербург. гос. ун-т экон-ки и финансов]. – СПб., 2011. – 19 с.

250. **Руди, Л. Ю.** Трансформация жилищных отношений в России: теория и практика: автореф. дис. ... докт. экон. наук / Руди Людмила Юрьевна. – [Томский гос. ун-т]. – Томск, 1998. – 37 с.

251. **Русакова, Я. Д.** Организационно-экономический механизм комплексным развитием территории в крупных городах: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Русакова Яна Дмитриевна. – [С.-Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2012. – 18 с.

252. **Савруков, А. Н.** Финансовое обеспечение жилищных программ в России на принципах государственно-частного партнерства: автореф. дис. ... докт. экон. наук. / [С.-Петербург. гос. политех. ун-т]. – СПб., 2013. – 40 с.

253. **Семенцов, С. В.** Градостроительное развитие Санкт-Петербурга в 1703 - 2000-е годы: автореф. дис. ... докт. архит. / Семенцов Сергей Владимирович // [С.-Петербург. гос. архитектур.строит. ун-т]. – СПб., 2007. – 72 с.

254. **Ситдинов, С. А.** Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города // автореф. дис. ... докт. экон. наук: 08.00.05/ – [С.-Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2009. – 38 с.

255. **Смирнов, Е. Б.** Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода: дис. ... докт. экон. наук: 08.00.05/ – [С.-Петербург. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 1998. – 421 с.

256. **Смирнова, О. А.** Стратегическое управление развитием городского жилищного фонда: дис. ... докт. экон. наук: 08.00.05/: защищена в 2004г. / Смирнова Ольга Александровна. – [С.-Петербург. гос. ун-т экономики и финансов]. – СПб., 2004. – 286 с.

257. **Пешков, В.В.** Методологические основы управления экономическим потенциалом развития инвестиционно-строительной сферы: дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Пешков Виталий Владимирович. – М., 2006. – 315 с.

258. **Трушковская, Е.Д.** Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: автореф. дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Трушковская Екатерина Дмитриевна. – [С.-Петерб. гос. архит.-строит. ун-т] - СПб., 2011. – 18 с.

259. **Шендерович, А. Р.** Методические принципы решения первичного жилого комплекса – образования при модернизации застройки кварталов центра (на примере Ленинграда): автореф. дис. ... канд. архит. / Шендерович Александр Рафаилович. – [Ленингр. инж. строит. инс-т]. – Ленинград, 1990. – 24с.

260. **Шлемен, М. П.** Формирование механизма управления процессом воспроизводства жилищного фонда крупного города (на примере Санкт-Петербурга): автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05/ Шлемен Максим Петрович. – [С.-Петерб. гос. инж. эконом. ун-т]. – СПб., 2006. – 20с.: ил. – Библиограф.: с.19– 20.

261. **Ястребов, О. А.** Организационно-экономический механизм реализации инвестиционно-строительных проектов на основе государственно-частного партнерства: автореф. дис. ... докт. экон. наук: 08.00.05/ Ястребов Олег Александрович / [С.-Петерб. гос. архит.-строит. ун-т]. – СПб., 2012. – 37 с.

* * *

262. **ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербург.** Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга: утв. Админ. Санкт-Петербурга 22.02.02: взамен ВСН 2-89 Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга: введ. 25.10.02// Администрация СПб. – СПб., 2003. – 69 с.

263. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и

социально-культурного назначения: ВСН 58-88 (р)/ Госкомархитектура. – М.: Стройиздат, 1990. – 64 с.

264. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86(р)/ Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988. – 72 с.

265. Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий: ВСН 42-85(р) / Госгражданстрой. – М. : Стройиздат, 1987. –31 с.

266. **МДС 81-35.2004.** Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации: утв. Гос. ком. Рос. Федерации по стр-ву и жилищ. – коммунал. комплексу 05.03.04 : введ. 09.03.04 / Фед. гос. унитар. предприятие – Центр проект. продукции в стр-ве «ФГУП ЦПП» Госстроя России. – М., 2004. – 72 с.

267. Порядок определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений: утв. Гос. ком. Рос. Федерации по вопросам архитектуры и стр-ва 29.12.93: введ. 01.01.94: в ред. 25.04.96. – М.: Гос. унитар. предприятие – Центр проект. продукции в стр-ве «ГУП ЦПП» Госстроя России. – М., 1994. – 128 с.

* * *

268. Aufwandskennzahlen fuer Indexgebaeude der tradionell errichteten Wohnbausubstanz. – Berlin, 1988. - 51 s.

269. Building Renovation and Modernisation in Europe: State of the art review - OTB Research Institute for Housing, Delft University of Technology, 2008. - 232 p.

270. Denkmale und kulturelle Identitaet. Beitraege zum Internationalen Symposium der VII. Generalversammlung der ICOMOS/ Verlag fuer Bauwesen. – Berlin, 1987. - 243 s.

271. Geschaetze Grossenordnung denkmalsgeschuetzter und stadtcharacharakteristischer Wohnbausubstanz / Kennziffern-Katalog fuer die Stadtplanung. - Berlin, 1988. - 86 s.

272. **Kilpper, C.** Wohnumfeld Verbesserung: Analyse, Planung und Durchfuehrung nach Wohngebietstypen/ C. Kilpper, M. Einsele. – Bauverlag GmbH: Wiesbaden und Berlin, 1985. - 156 s.

273. **Hinrichs, W.** Entwicklung der Wohnverhaeltnisse in Ost-und Westdeutschland in der neunziger Jahren/ W. Hinrichs. – Berlin.:WZB, 2000. - 63s.

274. Die soziale Stadt Ergebnisse der Zwischenevaluierung / Bewertung des Bund-Laender-Programms Stadtteilemit besonderem Entwicklungsbedarf- die soziale Stadt nach vier Jahren Programm Laufzeit. - Berlin.: Bundesministerium fuer Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2004. – 218 s.

275. **Stacey, R.D.** Strategic management and organizational dynamics. Pitman publishing, 1993. - 40 p.

276. **Suter, M.** Das Best-Owner-prinzip als Chance fuer Baudenkmaeler / Masterthesis zur Erlandung des Master of Sciens in Real Estate (CUREM). Zuerich, 2007. - 84 s.

* * *

277. Доклад «О взаимодействии органов государственной власти и общественных институтов по сохранению объектов культурного наследия народов Российской Федерации» 23 марта 2005 г.: Совместное заседание Президиума Государственного совета и Президиума Совета по культуре и искусству / Государственный Совет Российской Федерации. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/text/appears2/2005/03/23/96108.shtml>

278. **Михайличенко, Б.** Война дворцам/ Борислав Михайличенко. – Московские новости, 2004. –30 апреля. <http://www.mn.ru/issue.php?2004-16-3>

279. **Панитков, О.И.** Механизм реализации инвестиционных проектов реконструкции зданий/ О.И. Панитков. – Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2004. - №2(19). http://www.dpr.ru/journal/journal_14_17.htm

280. **Пилипенко, В.М.** Реконструкция и модернизация жилых зданий массовой застройки второй половины XX века./ В.М. Пилипенко. – М.: НИПТИС, [2006]. <http://www.gossroy.gov.ru/Sovet/doc513.html>

281. Союз реставраторов Петербурга обозначил границы и состав исторического центра города. Режим доступа: <http://www.asninfo.ru/asn/57/45972>

282. Совет по культурному наследию КГИОП предложил посчитать петербургские дома XVIII в. Режим доступа: <http://asninfo.ru/asn/57/37857>

283. На Обводном канале в Петербурге открылся доходный дом. Режим доступа: <http://asninfo.ru/asn/57/40953>

284. На капремонт жилья в историческом центре Петербурга в 2012 г. выделяют 1,5 млрд. руб. Режим доступа: <http://asninfo.ru/asn/57/48482>

285. Весь центр Москвы станет охранной зоной до 2016 г. Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/realty/news/1408273>

286. Восстановление исторического центра Санкт-Петербурга. Режим доступа: <http://souz.conon.ruhttp://souz.conon.ru/g/p/5957.php>

287. Средовая катастрофа и российские города. Режим доступа: <http://www.protown.ru/information/articles/3323.html>

288. Обращение конференции Санкт-Петербургского отделения ВООПИиК. Режим доступа: http://voopik.spb.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=1054:080512-&catid=124:2011-08-20-16-15-20

289. Объекты историко-культурного расследования. Режим доступа: <http://kommersant.ru/doc/2115026>

290. За 7 лет Петербург лишился 698 дореволюционных жилых домов. Режим доступа: <http://www.online812.ru/2013/05/27/002/>

291. **Мартынов, А.С.** Россия как система: Комплексный аналитический Web-атлас, 1977/ Мартынов А.С. Артюхов В.В., Виноградов В.Г. Режим доступа: <http://www.amr.vladimir.ru/text/kret3.htm>.

292. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010
293. <http://www.srspb.ru>
294. Развитие экономической, социальной и иных сфер деятельности.
Режим доступа: <http://gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/>
295. <http://www.gks.ru>
296. <http://petrostat.gks.ru>
297. <http://asninfo.ru>
298. <http://www.guion.spb.ru>
299. <http://www.gov.spb.ru>
300. <http://www.wikiznanie.ru>
301. <http://www.fedstat.ru>
302. <http://www.reformagkh.ru>
303. <http://nsp.ru>
304. <http://www.srspb.ru>
305. OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies,
<http://www.otb.tudelft.nl>
306. <http://www.statistik.at> (Statistik Austria Jahrbuch)
307. <http://www.stat.fi> (Statistics Finland)
308. www.statistiques.equipement.gouv.fr
309. <http://www.gov.uk> (English House Condition Survey)
310. http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/00/66/040531/438/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf (Housing Statistics in the European Union)
311. <http://www.scb.se> (Statistics Sweden: Housing and Construction)
312. <http://www.cbs.n> (Basisrapportage KWR + Statistics Netherlands)
313. <http://www.bfs.admin.ch> (BFS, Wohnungszählung)

Современные трактовки термина «реконструкция» в экономической литературе

№	Определение	Источник
1	комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на одновременное устранение физического и морального износа	Новая экономическая энциклопедия [121]
2	коренное переустройство; перестройка по новым принципам; восстановление чего-либо по сохранившимся остаткам или описаниям	Большой экономический словарь [38]
Реконструкция отдельного объекта		
1	совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом могут осуществляться: перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований - их частичная разборка; повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных); замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов; мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к ним территорий	[25, 136, 156, 166, 189]
2	коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования, комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа зданий в целом или их отдельных элементов и систем	[48, 157, 211, 173, 219]
3	изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения	210-ФЗ от 31.12.05 г. (Российская газета, № 297, 31.12.2005) (вступил в силу с 01.01.2006 г.)
4	<i>реконструкция объектов жилищно-коммунального назначения</i> – это комплекс операций по переустройству действующего	ГОСТ Р 51929-2002

	здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) в целях повышения технического уровня, улучшения технико-экономических показателей, условий эксплуатации и охраны окружающей среды.	
5	<i>реконструкцией жилого дома</i> понимается 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.	МГСН 3.01-01
6	<i>реконструкция здания</i> – это 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.	Инструктивное письмо от 28 апреля 1994 года № 18-14/63 [О правильном толковании терминов «новое строительство», «капитальный ремонт», «реконструкция», «расширение»]

Реконструкция застройки		
1	радикальное изменение планировочной структуры территорий в целях повышения функциональной комфортности их использования. В этом случае реконструкция объекта является частью общей реконструкции городского района или жилого квартала сложившейся застройки.	[180]
2	реконструкция сложившейся застройки определяется «как организационная система взаимосвязанных и взаимодействующих объектов»	[33]
3	комплексный процесс взаимосвязанных во времени и пространстве мероприятий по планировочной организации территории, сносу, ремонту, модернизации существующих, а также строительству новых объектов городского хозяйства в пределах старых кварталов с целью создания современных условий для труда и проживания.	[69]
4	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.	ТСН «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт- Петербурга» (ТСН 30-305-2002)

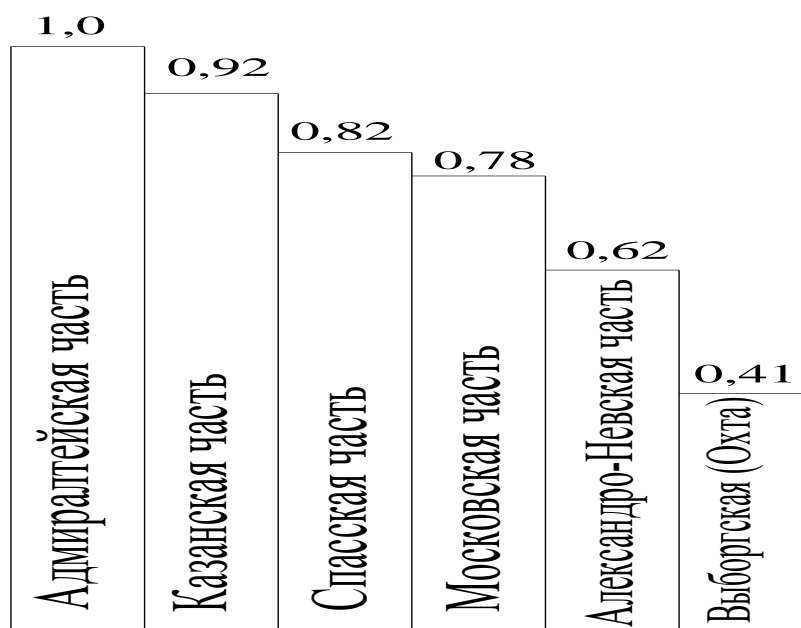


Диаграмма 1. Приоритет городской территории по основным районам (в баллах)

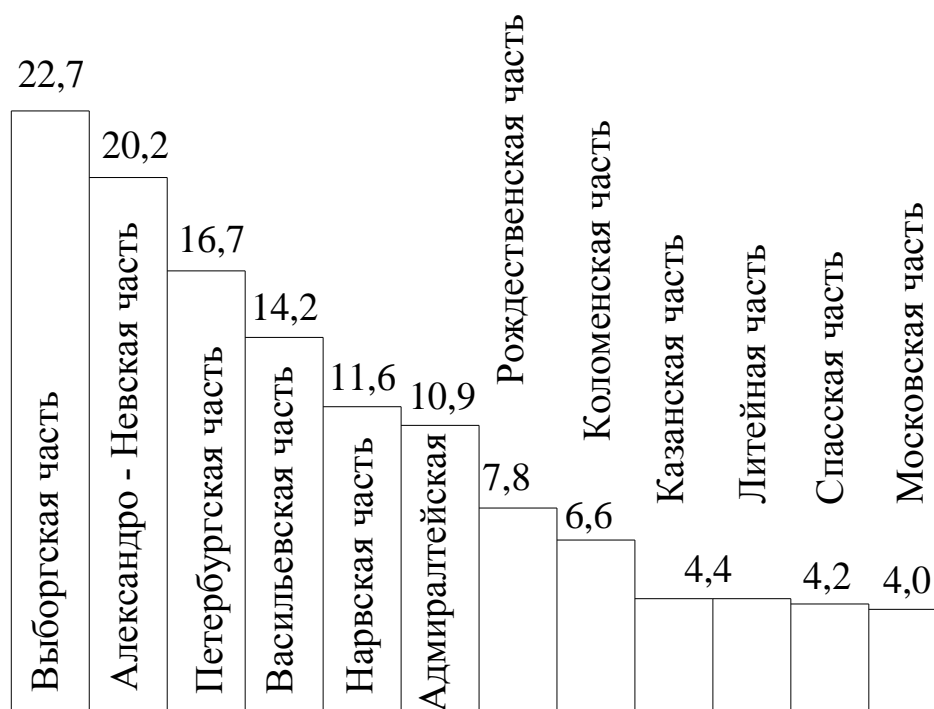


Диаграмма 2. Площадь территории города, приходящаяся на 1 жителя С.-Петербурга по частям (районам) города в начале XX века

Международные методы реконструкции исторических центров городов

	Метод	Содержание
1	консервация	режим реконструкции, при котором полностью сохраняется сложившаяся градостроительная структура, архитектурно-стилистические характеристики и функциональное использование; памятники и среда неразрывны, а новое строительство недопустимо
2	<i>градостроительная реставрация</i>	режим реконструкции, при котором полностью сохраняется и восстанавливается сложившаяся градостроительная структура, регенерация прежней функции объекта, восстановление архитектурно-стилистического облика с применением подлинных материалов и технологий
3	<i>реновация</i>	градостроительная структура остается в неизменном виде, но происходит уплотнение застройки по историческому прототипу, сохраняются прежние функции и вводятся новые, используются новые технологии и материалы; экономический процесс замещения выбывающих в результате физического и функционального (морального) износов основных фондов
4	<i>ревалоризация</i>	принципиально сохраняется градостроительная структура, но происходит ее уплотнение, вводится ряд новых функций, старая городская среда сохраняется и дополняется новым проектированием с применением исторических и новейших материалов и технологий
5	<i>модернизация</i>	допускается определенное изменение градостроительной структуры, обусловленное введением новых функций, не связанных с прежним функциональным использованием
6	<i>конструирование новой среды</i>	способ проектирования, используемый по отношению к неструктурным территориям застройки современного периода с фрагментами исторических зданий, то есть предполагается привнесение архетипов старого города в современное строительство
7	<i>макетирование</i>	полное воссоздание здания и его окружения по принципу точной копии с использованием новых материалов и технологий

Современные формы ГЧП и их характеристика

№	Формы ГЧП	характеристика
1	Контракты	сервисные (на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд); управляющие (органы государственной власти заключают контракт с частным сектором на обслуживание объекта или контракт на управление объектом; контракт «под ключ» - органы государственной власти финансируют, а частный сектор проектирует, строит и управляет объектом); инвестиционные контракты - государство отказывается на срок контракта от получения фискальных доходов, чтобы частный бизнес завершил проект, имеющий социальное значение.
2	Аренда	аренда в форме лизинга предусматривает передачу во временное пользование частным партнерам государственного или муниципального имущества, арендатор не участвует в строительстве, а обслуживает, взимает плату и осуществляет платежи за использование. При этом правомочие по распоряжению имуществом сохраняется за собственником и не передается частным партнерам (в отдельных случаях с правом выкупа)
3	Совместное предприятие	возможности партнеров в принятии хозяйственных решений определяются их долей в акционерном капитале. Государство при этом участвует в текущей производственной, административно-хозяйственной и инвестиционной деятельности. Самостоятельность частных партнеров в принятии решений ограничена.
4	Соглашение о разделе продукции	передача частными производителями части выпускаемой продукции органам государственной власти в качестве оплаты за право реализации конкретного проекта.
5	Концессионные соглашения:	<p>– BOT (Build, Operate, Transfer - строительство - эксплуатация/ управление - передача). Этот механизм используется главным образом в концессиях. Инфраструктурный объект создается за счет концессионера, который после завершения строительства получает право эксплуатации сооруженного объекта в течение срока, достаточного для окупаемости вложенных средств. По его истечении объект передается государству. Концессионер получает правомочие использования, но не владения объектом, собственником которого является государство.</p> <p>– BOOT (Build, Own, Operate, Transfer - строительство - владение - эксплуатация/управление -</p>

		<p>передача). В этом случае частный партнер получает правомочие не только пользования, но и владения объектом в течение срока действия соглашения, после чего он передается публичной власти.</p> <ul style="list-style-type: none">- BTO (Build, Transfer, Operate - строительство - передача - эксплуатация/управление). Этот механизм предполагает передачу объекта государству сразу по завершении строительства. Затем он поступает в пользование частного партнера, но без перехода к нему права владения.- BOO (Build, Own, Operate - строительство - владение - эксплуатация/управление). В этом случае созданный объект по истечении срока действия соглашения не передается публичной власти, а остается в распоряжении инвестора.- BOMT (Build, Operate, Maintain, Transfer - строительство - эксплуатация/управление - обслуживание - передача). Здесь акцент делается на ответственности частного партнера за содержание и текущий ремонт сооруженных им инфраструктурных объектов.- DBOOT (Design, Build, Own, Operate, Transfer - проектирование - строительство - владение - эксплуатация/управление - передача). Особенность соглашений этого типа состоит в ответственности частного партнера не только за строительство инфраструктурного объекта, но и за его проектирование. В случае соглашений типа DBFO (Design, Build, Finance, Operate - проектирование - строительство - финансирование - эксплуатация/управление) специально оговаривается его ответственность за финансирование строительства инфраструктурных объектов. <p>Характерными признаками концессии являются:</p> <ul style="list-style-type: none">- предметом концессии является государственная (муниципальная) собственность либо монопольные виды их деятельности;- субъектами концессии являются государственные либо муниципальные органы исполнительной власти;- целью концессии является удовлетворение общественных потребностей;- концессия базируется на договорной основе;- концессия основывается на платности предоставления и возвратности предметов соглашения. <p>Концессионные соглашения предусматривают предоставления партнерам ГЧП государственных правомочий собственника и делегирование им властных суверенных прав.</p>
--	--	--