

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)*

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Санкт-Петербург
2015

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

Научный консультант: заслуженный деятель науки РФ,
действительный член РААСН,
доктор экономических наук, профессор
Панибратов Юрий Павлович

Официальные оппоненты: **Бузырев Вячеслав Васильевич**,
заслуженный деятель науки РФ,
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»,
кафедра организации и управления в строительстве, заведующий;
Семенов Виктор Николаевич,
доктор экономических наук, доцент,
ФГБОУ ВПО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет»,
кафедра городского строительства и хозяйства, заведующий;
Ларионова Юлия Владимировна,
доктор экономических наук, ООО «Научно-исследовательский центр “Стратегия”»,
заместитель генерального директора

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»

Защита состоится 21 апреля 2015 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.223.04 при ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д. 4, ауд. 219.

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

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» и на сайте www.spbgasu.ru

Автореферат разослан « » 2015 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
доктор экономических наук,
профессор

Асаул Вероника Викторовна

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования.

В современной России обществом признана 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 относится качество управления реконструкцией исторической застройки городов. В последние годы необоснованный и во многих случаях незаконный снос исторической застройки не только не сократился, но приобрел по истине массовый характер: так с 2004 г. Петербург остался без 698 жилых зданий дореволюционной постройки – потеря составила 6,5 % их общего количества, с 1995 по 2011 гг. в Москве 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, Нижнем Новгороде, Казани, Уфе, Ульяновске. Около 70 % жилой исторической застройки в российских городах, возведенной до 1917 г., нуждается в спасении от разрушения. Поскольку жилищный фонд в исторической застройке сосредоточен в основном (до 80 %) в пределах городских центров, эта категория определена 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 исторической застройки как главного социально-экономического ресурса развития городов 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 методологии и организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города, основанных на исследовании теории воспроизвод-

ства, 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, Л.М. Каплан, Б.А. Колтынюк, А. Н. Ларионов, Ю.В. Ларионова (Ю.В. Иванова), И.И. Мазур, А.М. Немчин, Н.А. Ольдерогге, Ю.П. Панибратов, Л.Г. Селютина, В.З. Черняк, Н.М. Чикишева, Л.М. Чистов, В.Д. Шапиро, М.В. Шейнберг, В.А. Яковлев 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 Н.И. Барановской, Е.М. Блехом, А.А. Горбуновым И.В. Дроздовой, К.В. Кияненко, Т.Ю. Овсянниковой, Е.В. Песоцкой, В.Н. Семеновым, Е.Б. Смирновым, О.А. Смирновой, В.С. Чекалиным и др.

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

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

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

Однако в настоящее время в экономической науке недостаточно исследований, посвященных развитию методологических основ эффективного управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов в современных условиях рыночной конкурентной среды.

Научная гипотеза диссертационного исследования состоит в предположении, что развитие жилой застройки исторического центра города может быть достигнуто при внедрении организационно-экономического механизма управ-

ления процессом реконструкции, адаптированного к современным условиям, на основе реализации стратегии развития исторического центра города и принципов государственно-частного партнерства для сбалансированного и целебупсловленного взаимодействия всех участников реконструкции.

Цель и задачи исследования.

Цель диссертационного исследования состоит в развитии методологических основ управления и организационно-экономического механизма управления реконструкцией 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 автором 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-правового обеспечения его развития;
- изучение зарубежного опыта реконструкции жилой застройки исторических центров городов и возможность его использования в современных отечественных условиях;
- определение сущности жилищного фонда в жилой застройке исторического центра города; классификация жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра города на основании анализа их современного состояния, выявленных свойств, признаков, типов и видов;
- 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 отечественных и зарубежных 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**, выделены следующие:

1. Раскрыта экономическая сущность и уточнено содержание категории «управление реконструкцией 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 плани-

ровочной 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, регулирующие 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, учитывающие 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 осуществленных классификаций определяется совокупный аксиологический потенциал жилой застройки исторического центра города с целью выделения объектов и элементов, требующих сохранения и охраны.

4. 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 двух уровней: для отдельного здания и для ансамбля (документальная, рациональная, историческая, художественная, культурная, архитектурная, эстетическая, эмоциональная и ценность как символа).

5. Разработан 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 ее 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-управляющей 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 в себя основные структурные элементы: основные цели (воспроизводство жилищного фонда и сохранение его аксиологического потенциала), принципы: общие (системность, целенаправленность, эффективность, адаптивность и др.) и специфические (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. Обоснованы 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 народно-хозяйственной задачи – воспроизводство жилищного фонда в исторической застройке городов при ее сохранении и развитии. 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 городам – при выявлении места, роли, 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-й Научных конференциях профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов СПбГАСУ (Санкт-Петербург, 1987 г., 1989 г., 2007–2011 гг., 2014 г.), на 61, 63, 64-й Международных научно-технических конференциях молодых ученых (Санкт-Петербург, 2009–2011 гг.), Международном коллоквиуме «Zur Fragen der Eigenerwirtschaftung der Grundmittel in Bauwesen» (Лейпциг, 1990 г.), на Международной конференции INFRAECO 2014: IV Miedzynarodowa

Konferencja Naukowo-Techniczna (Rzeszow, 2014 г.), на Международной научно-практической конференции «Инновации экономики и управления в строительстве» (Санкт-Петербург, 2012 г.), Российской научно-практической конференции «По пути к возрождению: теория и практика современного управления» (Санкт-Петербург, 2012 г.), Международном конгрессе «Наука и инновации в современном строительстве – 2012» (Санкт-Петербург, 2012 г.), Российской научно-практической конференции «По пути к возрождению: экономика, общество, бизнес» (Санкт-Петербург, 2010 г.), Российской научно-практической конференции «По пути к возрождению: теория и практика управления в условиях перехода России на инновационный путь развития» (Санкт-Петербург, 2010 г.).

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

Публикации. Основные положения и выводы диссертационной работы опубликованы в 51 научной работе, общим объёмом 56,75 п. л. (авторский объём – 39,6 п. л.), в том числе в двух монографиях и в 19 работах – в изданиях, рекомендуемых ВАК.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения и библиографии. Общий объём диссертации составляет 306 страниц машинописного текста. Список использованной литературы включает 313 наименований работ отечественных и зарубежных авторов.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационной работы, проанализирована степень разработанности проблемы отечественными и зарубежными учеными, приведены положения научной новизны работы, теоретическая и практическая значимость результатов и сведения об их апробации.

В главе 1 «Реконструкция жилой застройки исторических центров городов – опыт и проблемы» исследованы сущность управления реконструкции жилой исторической застройки, отечественный и зарубежный опыт реконструкции исторических городов. На основе ретроспективного анализа формирования исторической застройки Санкт-Петербурга выявлены проблемы и определены перспективы развития исторического центра города.

В главе 2 «Жилая застройка 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.

В главе 3 «Формирование организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов» раскрыты содержание организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов и методологические основы его формирования. Предложено совершенствование механизма управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на основе государственно-частных партнерств.

В главе 4 «Стратегия управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов» обоснован стратегический подход к развитию территорий исторического центра. Предложены структура, модель и технология формирования информационного обеспечения процесса управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

В главе 5 «Современный подход к оценке эффективности реконструкции жилой застройки исторических центров городов» исследованы методы и подходы 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 в Санкт-Петербурге.

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

II. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Раскрыта экономическая сущность и уточнено содержание категории «управление реконструкцией жилой застройки исторического центра города».

Систему реконструкции жилой застройки исторических центров городов можно представить тремя подсистемами: материально-технической, социально-экономической и градостроительной. По мнению автора, социально-экономическая и градостроительная являются определяющими, что обусловлено следующими причинами:

– реконструкция 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 др.);

– реконструкция является частью общей системы управления жилищным фондом разного уровня (государственного, муниципального, частного);

– реконструкция находится в общей системе управления объектами культурного наследия разного уровня (государственного, регионального, местного);

– при реконструкции не только создаются жилищные условия для эффективного воспроизводства человека, но и 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 рассматривается как интегративное понятие, объединяющее технические, градостроительные, культурно-исторические, организационные, экономические и социальные факторы, процессы и мероприятия, а также как 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. Управление реконструкцией понимается как 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.

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, регулирующие 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.

Для решения проблемы обновления и преобразования жилищного фонда в России требуется ежегодно реконструировать порядка 1,5 млн кв. м. жилья. Однако масштабы реконструкции в настоящее время явно недостаточны – так, начиная с 2009 года, ее объемы неуклонно уменьшаются: с 1,1 % общей площади введенного жилья (без индивидуального) до 0,7 % в 2013 году (табл. 1).

Таблица 1

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	44 737	41 758	42 528
Общая площадь, кв.м.	2636 905	3 211 600	2603182, 9	2656457, 6	2705726, 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	5650 0	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

Источник: составлено автором на основе [Росстат, Петростат]

На основе анализа развития жилой застройки исторического центра в ретроспективе установлено, что необходимость реконструкции обусловлена *условиями и параметрами ее возведения*.

Проведенное исследование формирования жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга позволило выявить тенденции и проблемы, которые необходимо решить сегодня при реконструкции исторической застройки (рис.1).

Для жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга проблема его реконструкции осложнена следующими обстоятельствами: на территории исторического центра коммунальность заселения квартир выше, чем в среднем по городу, в 2,5 раза; объемы ветхого и аварийного жилищного фонда максимальны; высока изношенность коммунальной инфраструктуры и физический и функциональный износ самих зданий (6,5 % зданий – ветхое и аварийное жилье, 23 % зданий имеют износ 30–60 %). В комплексном ремонте нуждается 4706 многоквартирных домов исторической части города, где проживает 339 тыс. петербуржцев. Причем 60 % из них (более 200 тыс. человек) – в коммунальных квартирах (в Санкт-Петербурге насчитывается 99,7 тыс. коммунальных квартир). Жилищный фонд исторического центра города составляет 22,245 млн кв. м. общей площади, или 18,7 % общего жилищного фонда города, а территория исторического центра – лишь около 10 % всей территории города. Жилищный фонд исторического центра Санкт-Петербурга уникален по масштабам возведения: 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. Именно поэтому исторический центр Петербурга занесен в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Всего в границах историче-

ского центра Санкт-Петербурга расположено 10 842 здания, из них памятников – 1523, проживает около 700 тыс. жителей. Административно исторический центр формируют четыре района: Центральный, Василеостровский, Адмиралтейский, и Петроградский. Каждое пятое из жилых зданий Петербурга построено до 1917 года. На их долю приходится 14,8 % общей площади жилья. В историческом центре сосредоточен практически весь старый жилищный фонд города – постройки до 1917 года. Это составляет более 85 % всего жилищного фонда центральных районов (табл. 2).

Таблица 2

Распределение жилищного фонда по районам исторического центра Санкт-Петербурга

Район	Жилых строений, ед.	Истор. зд. (до 1917 г.), ед.	% ист. зд., %	Общая площадь тыс. кв. м	Жилая площадь тыс. кв. м	Квартир, ед.	Комнат, ед.
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

Источник: составлено автором на основе [Петростат]

3. Разработаны классификации жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра города, учитывающие 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 осуществленных классификаций определяется совокупный аксиологический потенциал жилой застройки исторического центра города с целью выделения объектов и элементов, требующих сохранения и охраны.

Жилищный фонд исторического центра города – объект экономических отношений, имеющий тройственную природу и ряд свойств: 1) как потребительское благо: благо длительного использования; благо многократного использования; многофункциональное благо; многообразие по потребительским свойствам и качествам; необходимость общественно-необходимых затрат для поддержания потребительских свойств; недвижимое благо; 2) как товар: 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;



Рис.1. Основные тенденции и проблемы при реконструкции жилой застройки исторического центра города

авторство; технологическая ценность; сохранность; 3) как капитал: высокая капиталоемкость; высокая надежность как инвестиционного актива; длительный срок окупаемости инвестиций; низкая ликвидность как инвестиционного актива.

С позиции управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города, разработаны классификации жилищного фонда и жилых кварталов центра города по классификационным признакам, которые следует учитывать при проведении реконструктивных преобразований (табл. 3).

Таблица 3

Классификации жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра Санкт-Петербурга

Классификация жилищного фонда		Классификация жилых кварталов	
Классификационный признак	Типы и виды жилищного фонда	Классификационный признак	Типы и виды жилищного фонда
Форма собственности	частный жилищный фонд государственный жилищный фонд муниципальный жилищный фонд	Градостроительно-планировочные признаки	
Цель использования	социального использования коммерческого использования специализированный жилищный фонд индивидуальный жилищный фонд	Размер территории квартала	Маломерные (до 2-х га) Средние (от 2-х до 4-х га) Крупные (более 4-х га)
Правовой режим использования	социальный наем коммерческий наем субаренда или поднаем рента	Форма застройки квартала	Прямоугольная Треугольная и др.
Тип жилищных отношений	коммерческое жилье социальное жилье	Количество рядов застройки	Однорядная Двухрядная и т. д.
Тип имущественных прав	собственное жилье арендное жилье	Плотность жилищного фонда	интенсификация застройки: - увеличение плотности от 0-20 %; - увеличение плотности > 20 %; разуплотнение застройки: - уменьшение плотности до 10 %; - уменьшение плотности от 10- 20 %.
Капитальность	1 группа 2 группа 3 группа	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

Период строительства	1703-1860 гг. 1861-1899 гг. 1900-1917 гг. 1917-1955гг. После 1956г.	Объемно-планировочные признаки	
Планировочная структура квартиры	Анфиладная Анфиладно-коридорная Изолированные комнаты	Удельный вес нового строительства на территории квартала	новое строительство отсутствует; объем нового строительства от 0 -10 %; объем нового строительства от 10 до 30 %; объем нового строительства от 30 до 50 %; объем нового строительства > 50 %.
Степень износа	0-20 % 21-40 % 41-60 % Более 60 % (ветхое)	Удельный вес встроенных помещений	удельный вес от 8 - 15 %; удельный вес от 15- 30 %; удельный вес > 30 %.
Потребительские характеристики	Жилье низкого качества Жилье стандартного качества Жилье повышенной комфортности Элитное жилье	Потери жилой площади от сноса	без сносимого фонда; объем сноса 0 - 10 %; объем сноса 10 - 20 %; объем сноса от 20 %.
Размер и количество жилых помещений	1-комнатные квартиры 2-х комнатные квартиры и т. д.	Потери площади встроенных помещений от сноса	потери от 0 до 10 %; потери от 10 до 30 %; потери от 30 %.
Способ заселения	Многоквартирные дома Многоквартирные дома с коммунальным заселением Общежития	Потери (прирост) жилой площади от перепланировки	потери (прирост) от 0 до 10 %; потери (прирост) от 10 до 30 %; потери (прирост) от 30 %.
Размещение жилых домов на территории квартала	Лицевой корпус (вдоль красных линий) 1-й внутренний двор 2-й внутренний двор и т. д.	Потери (прирост) площади встроенных помещений от перепланировки	потери (прирост) от 0 до 10 %; потери (прирост) от 10 до 30 %; потери (прирост) от 30 %.
Уровень благоустройства	Полностью благоустроенный Частично благоустроенный Неблагоустроенный	Потери (прирост) жилой площади от изменения функции	потери (прирост) от 0 до 10 %; потери (прирост) от 10 до 30 %; потери (прирост) от 30 %.
Аксиологическая ценность	Наличие аксиологической ценности Не имеющие ак-	Потери (прирост) площади встроенных помещений от изменения функции	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

	сиологической ценности	% озеленения и благоустройства	В пределах нормы Ниже нормы Выше нормы
Статус охраны	Федерального значения Регионального значения Местного значения Не имеющего статуса охраны	Социально-демографические признаки	
		Потребность в маневренном фонде	число жителей, нуждающихся в маневренном фонде
		Потребность в социальном жилье	число жителей, нуждающихся в социальном жилье

Разработано автором

4. 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 двух уровней: для отдельного здания и для ансамбля (документальная, рациональная, историческая, художественная, культурная, архитектурная, эстетическая, эмоциональная и ценность как символа).

Функции жилой застройки: *гносеологическая*: 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*: 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*: формирование мировоззрения и взглядов человека, влияние на общественную жизнь, идеологическое, нравственное, эстетическое, культурное и экологическое воспитание; *утилитарная*: использование по своему функциональному назначению, сохранение и выполнение первоначальной утилитарной функции: физическая сохранность для возможности выполнения утилитарной функции и сохранность как объектов культурного наследия, двойственный характер потребления: индивидуального и общественного.

Выявлены составные части аксиологической ценности жилой застройки исторического центра двух уровней: для отдельного здания и для ансамбля (документальная, рациональная, историческая, художественная, культурная, архитектурная, эстетическая, эмоциональная и ценность как символа).

5. Разработан 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, согласо-

ванность 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.

Реализация интеграционного подхода к управлению реконструкцией жилищного фонда исторических центров городов обуславливает необходимость формирования нового понимания ценности исторической жилой застройки, фундаментом которого служат всеобъемлющая социальная роль жилья в жизни города и ценность его как культурного наследия для общества в целом. Построение такого подхода означает поиск и нахождение области соприкосновения интересов всех участников процесса реконструкции и стремление к минимизации противоречий. Интеграция интересов обеспечивает объективные предпосылки для *устойчивого развития* и функционирования жилой застройки исторических центров городов.

Рассматривая уникальную и неповторимую жилую застройку исторического центра города, логично предположить, что жилые дома исторического центра могут быть рассмотрены как объекты, обладающие аксиологической ценностью и требующие особых мер по их охране.

Новым перспективным направлением развития 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 необходимо упорядочить отношения всех заинтересованных участников архитектурно-градостроительного процесса: властей, бизнеса, жителей.

На современном этапе развития теории и практики реконструкции исторической жилой застройки специальных исследований ценностных аспектов для ее оценки не проводилось. Аксиологическая направленность при выборе направлений преобразования и реконструкции присутствовала лишь имплицитно. Аксиологический анализ исторической жилой застройки – один из необходимых компонентов современной науки.

Совокупность признаков, свойств, функций и особенностей жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга порождает качественное отличие его от прочей жилой застройки – наличие аксиологической ценности.

Поскольку объектом реконструкции в историческом центре принимается жилой квартал, то следует говорить о совокупном аксиологическом потенциале жилой исторической застройки.

Для выявления аксиологических элементов жилой застройки проводится ее классификация по аксиологическим критериям. Критерии, наряду с аксиологическими, должны содержать общие строительно-технические, конструктивные и экономические параметры: строительно-технические: сохранность конструктивных и объемно-планировочных решений; градостроительные: роль в ансамбле, согласованность с архитектурно-пространственным окружением, наличие и доступность визуального восприятия; атрибуция: авторство, время создания, редкость, подлинность; функциональные: сохранность функции, общественная значимость; аксиологические: архитектурно-художественные элементы, особая технология, особые материалы, планировочные характеристики, пластичность здания.

Оценка совокупного аксиологического потенциала жилой исторической застройки является достаточно сложной задачей, решение которой связано с обработкой и анализом значительного массива данных о состоянии жилищного фонда и выявлением аксиологических элементов жилой застройки. В связи с этим предлагается методика оценки совокупного аксиологического потенциала, которая предусматривает несколько стадий и этапов в ее осуществлении (рис. 2).

6. Разработан организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города как совокупность трех подсистем: организационно-управляющей 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, 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.

Развитие методологических и методических основ управления реконструкцией жилой застройки исторического центра в условиях современной России требует создания нового подхода к управлению, основанного на осознании ее значимости как культурного наследия для исторического города, страны и для мирового сообщества в целом.

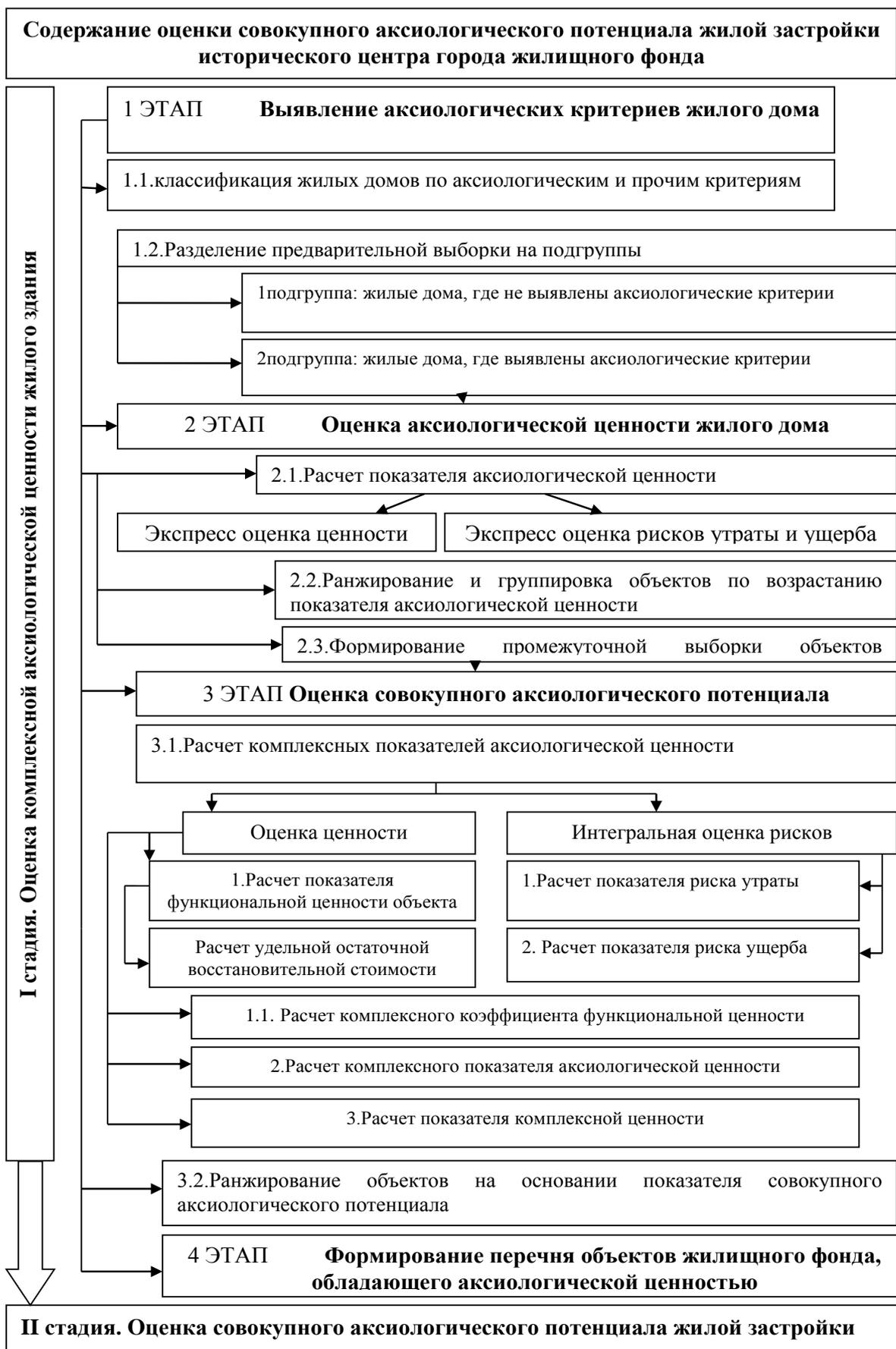


Рис. 2. Методика оценки совокупного аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра города

В ходе исследования обоснованы принципы управления, разделенные на общие и специфические. Общие принципы (целенаправленность, комплексность, системность, эффективность, научность, субсидиарность, принцип синергии, адаптивность, прозрачность и демократичность) являются обязательными для управления развитием любой социально-экономической системы, а специфические принципы (объектного подхода, функциональной целесообразности и наилучшего использования, безопасного содержания недвижимого имущества, согласованности интересов) отражают сущностные особенности системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города.

Механизм управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города рассматривается как совокупность организационных структур, методов и инструментов воздействия управляющей системы на управляемую систему для достижения современных требований по состоянию жилой застройки и сохранения ее как объекта культурного наследия (рис. 3). При этом в качестве управляющей системы принимаются органы государственного (территориального) управления, в качестве управляемой системы – жилая застройка в историческом центре.

Разработанный организационно-экономический механизм управления рассматривается как совокупность трех подсистем:

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 предлагается учредить Департамент развития исторического центра (Департамент).

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.

Таким образом, образованная структура позволит повысить эффективность управления реконструкцией жилой застройки 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.



Рис. 3. Организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города

Нормативно-информационная подсистема – это подсистема, включающая в себя совокупность нормативных и правовых актов, определяющих условия и правила экономических отношений между субъектами в процессе достижения цели, и совокупность инструментов информационного обеспечения управляемого процесса. Для этого 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».

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

Предложены концепция создания и эффективного функционирования нового института жилищной сферы – Фонда развития исторического центра, которая основана на различных источниках финансирования; новый инструмент для решения проблемы коммунального заселения – Сертификат на расселение.

Для финансового долгосрочного механизма ресурсного обеспечения целесообразно создание Фонда развития исторического центра (Фонда). Цель деятельности Фонда – обеспечение проведения реконструкции жилищного фонда исторического центра финансовыми ресурсами. 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 строительного контроля при проведении 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.

Важнейшей проблемой при проведении реконструкции в историческом центре является проблема расселения коммунальных квартир. Для решения этой проблемы предложено ввести Сертификат на расселение. Сертификат на расселение – это не денежная сумма, которая выделяется 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. Сертификат гарантирует возможность гражданам после реконструкции вернуться в тот район, где они проживали до ее проведения.

7. Разработана многокритериальная оптимизационная модель комплексного воспроизводства жилой застройки исторического центра города. В качестве критериев приняты: максимизация жилой площади, миними-

зация 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.

При исследовании проблем реконструкции жилой застройки исторического центра города 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 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. 4).

Автором разработана 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 мнению автора, принципиальное и концептуальное значение при построении модели имеет выбор критерия оптимальности, отражающий предпочтительный выбор для достижения поставленных целей с учетом затрат.

В качестве генеральной цели реконструкции жилой застройки 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. 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_1), обеспечивающее сохранение исторической застройки при заданных объемах инвестиций за расчетный период T при всех формах воспроизводства (F_3);



Рис. 4 . Блок-схема выбора объемов и формы воспроизводства жилой застройки исторического центра города

4) минимизация рисков утраты аксиологических элементов (R_l) 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 ;

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

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

S_{vn} – количество общей жилой площади, полученной в период t при реализации v -й формы воспроизводства по n -у признаку;

P_{vnt} – доля v -й формы воспроизводства по n -у признаку при заданных объемах инвестиций в период t . При этом значение P_{vnt} соответствует следующим условиям: 1) если в период t v -я форма воспроизводства реализуется только по одному из n -х признаков, то

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

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

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

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

$$F_1 = \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T S_{vnt}^1 * p_{vnt} \rightarrow \max \quad (3)$$

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

$$F_3 = \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T A * p_{vnt} \rightarrow \max \quad (5)$$

$$F_4 = \sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T r * R_{vnt} \rightarrow \min \quad (6)$$

Система ограничений L при этом представляет, каким образом реализуются признаки, то есть по L_p^1 или по L_p^2 (7):

$$p \in L_p^1 \text{ или } p \in L_p^2 \quad (7)$$

Если одна форма воспроизводства v исключает другую k , тогда:

$$\sum_{n=1}^N P_{vnt} + \sum_{n=1}^{N_r} P_{knt} = 1; t = \overline{1,T}; v = \overline{1,4}; v \neq k \quad (8)$$

Если одна форма воспроизводства v предполагает другую k , тогда:

$$\sum_{n=1}^N P_{vnt} - \sum_{n=1}^{N_r} P_{knt} = 0; t = \overline{1,T}; v = \overline{1,4}; v \neq k \quad (9)$$

Необходимость достижения в период времени $t = \overline{1,T}$ планируемого (10) и потребного (11) объема жилой площади определяется по формулам:

$$\sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N S_{vnt} * p_{vnt} \geq S_t^1; t = \overline{1,T} \quad (10)$$

$$\sum_{v=1}^4 \sum_{n=1}^N \sum_{t=1}^T S_{vnt} * p_{vnt} \geq S_t^2; t = \overline{1,T} \quad (11)$$

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.

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.

Отбор инвестиционных проектов реконструкции жилой застройки исторического центра необходимо осуществлять на основе определенных критериев с учетом характеристик процесса реконструкции. Выявлены факторы, которые определяют особенность проектов реконструкции жилой застройки исторического центра, влияющие на методы оценки (рис. 5).

Эффективность проектов реконструкции жилой застройки исторического центра предлагается определять в два этапа:

1. Эффективность проекта комплексной реконструкции жилой застройки исторического центра в целом. На этом этапе определяются показатели общественной (социально-экономической) эффективности, включающие в себя показатели экономической и социальной эффективности, определяющие воздействие проекта на главные аспекты развития города и государства: социальный, экономический и культурный.

2. Эффективность участия в проекте субъектов реконструкции. На этом этапе определяются показатели коммерческой эффективности субъектов процесса реконструкции: для населения, для муниципалитетов и государства, для частного бизнеса.

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. Обоснованы 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.

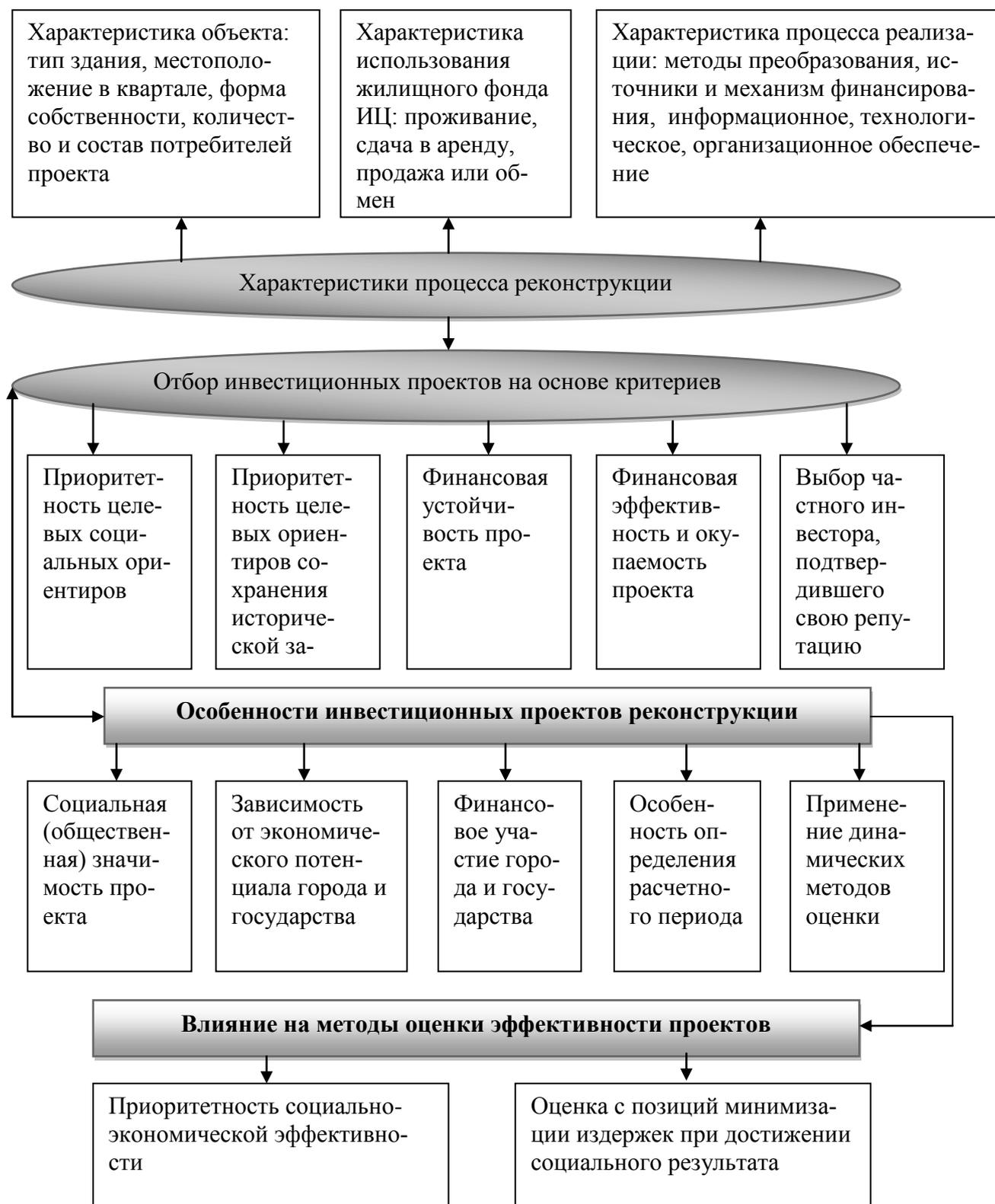


Рис. 5. Влияние особенностей проектов реконструкции на методы оценки эффективности

Формирование генеральной, общерезультативной цели Стратегии основано на синтезе нескольких целей, имеющих соответствующие различительные признаки: общерезультативная конечная цель – формирование качественной среды проживания в историческом центре, обеспечивающей целью является рост объемов аксиологических форм воспроизводства жилищного фонда при наличии необходимых ресурсов, а ограничительной – сохранение и развитие исторической застройки.

Для достижения главной цели необходимо решение широкого круга задач, основными из которых выделяются: обеспечение расширенного воспроизводства жилищного фонда; обеспечение доступности жилья и государственная поддержка малообеспеченных слоев населения; обеспечение существующего жилищного фонда современным требованиям общества; сохранение культурного наследия и исторической застройки и предотвращение их утраты.

Модель информационной системы по вопросам перспективного развития жилой застройки исторического центра 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 жилой застройки 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.

Систематизация задач и анализ компонент развития исторического центра города позволяет выделить следующие блоки информационной базы: демографический; социальный; экономический; инвестиционный; аксиологический; градостроительный; инфраструктурный; экологический. Таким образом, предметная область формируемой информации разбивается на фрагменты, а база данных – на блоки, которые соответствуют каталогам. Формирование исходных массивов информационной системы осуществляется в соответствии с особенностями каждого информационного блока.

Автором предлагается процесс разработки Стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города осуществлять в несколько этапов (рис. 6).

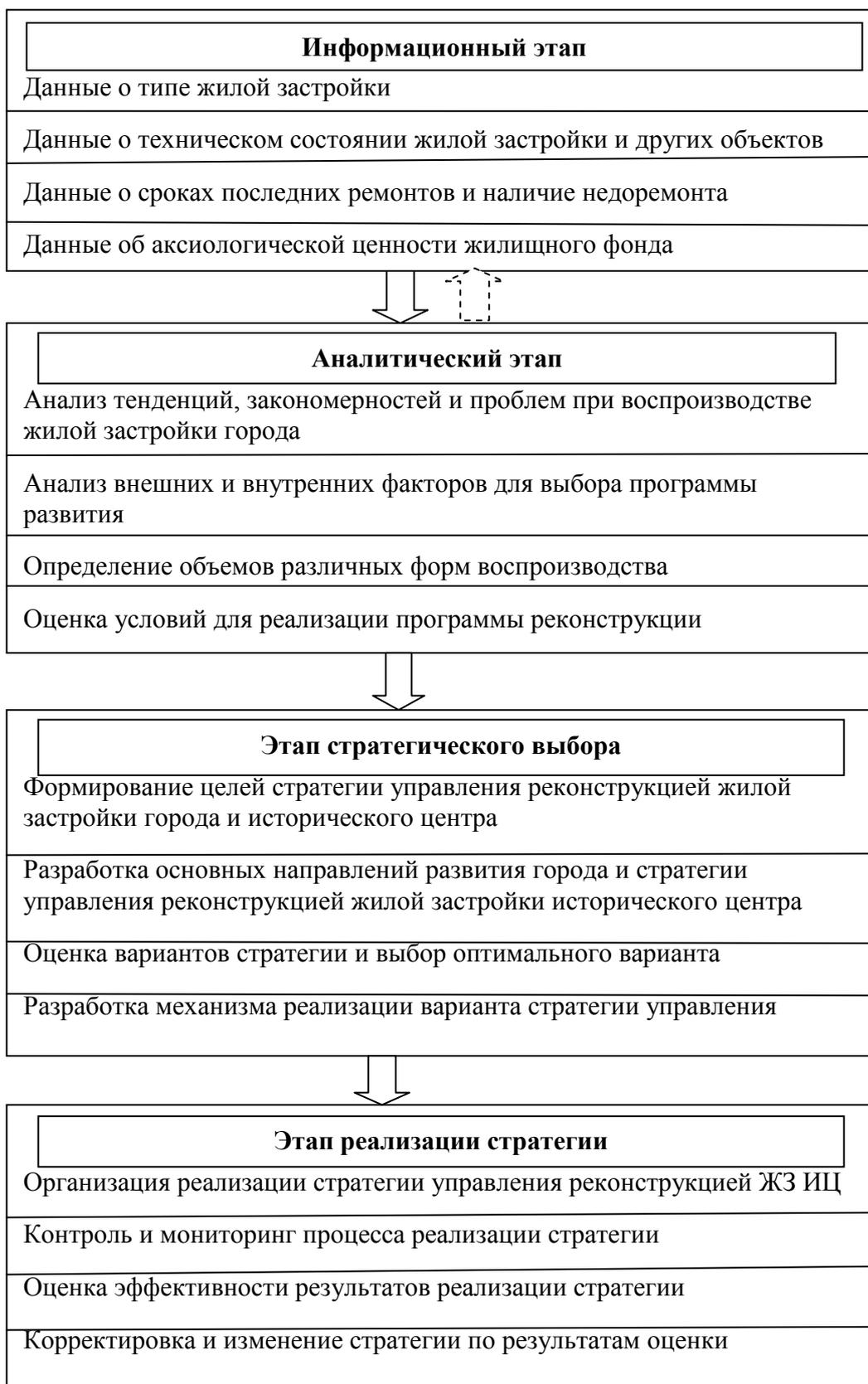


Рис. 6. Этапы разработки и реализации стратегии управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

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, стратегиче-

ской 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. Раскрыты методологические аспекты стратегического управления и разработаны основные ее элементы: генеральная цель, задачи, обоснованы 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.

IV. ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монографии

1. Коршунова, Е.М. Управление реконструкцией жилищного фонда исторических центров городов: монография / Е.М. Коршунова // СПб.: СПбГА-СУ. – 2013. – 167с. – 10,5 п. л.

2. 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: СПбГАСУ.– 2012. – 159 с. – 10 п. л. /5 п. л.

Научные статьи

а) опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, определенных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации

3. Коршунова, Е.М. Информационное обеспечение процесса реконструкции жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров.– СПб., 2014. – № 1 (42). – С. 154-158.– 0,5 п. л.

4. Коршунова, Е.М. Классификация жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – СПб., 2014. – № 3 (44). – С. 195-199. – 0,6 п. л.

5. Коршунова, Е.М. Особенности инвестиционных проектов реконструкции исторического жилищного фонда и их влияние на методы оценки эффективности инвестиций / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – СПб., 2013. – № 3 (38). С. 171-174. – 0,5 п. л.

6. Коршунова, Е.М. Формирование и реализация стратегии управления реконструкцией исторического жилищного фонда / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – СПб., 2012. – № 6 (35), С. 238-241. – 0,5 п. л.

7. Коршунова, Е.М. Развитие системы управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга. / Е.М. Коршунова // Микроэкономика – М., 2012. – № 4, С. 94-97. – 0,5 п. л.

8. Коршунова, Е.М. Особенности жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Микроэкономика. – М., 2012. – № 3, С.130-134. – 0,7 п. л.

9. Коршунова, Е.М. Ретроспективный анализ создания и перспективы развития доходных домов Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Микроэкономика. – М., 2012. – № 2, С.158-163. – 0,8 п. л.

10. Коршунова, Е.М. Формирование рынка арендного жилья в Санкт-Петербурге / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – СПб., 2012. – № 3 (32), С. 265-269. – 0,6 п. л.

11. Коршунова, Е.М. Сохранение исторического центра как фактор экономического развития города / Е.М. Коршунова // Вестник гражданских инженеров. – СПб., 2012. – № 2 (31), С. 285-288. – 0,35 п. л.

12. Коршунова, Е.М. Об аксиологическом подходе к реконструкции исторического жилищного фонда / Е.М. Коршунова // Экономика строительства. – М., 2012. – № 3, С. 43-46. – 0,4 п. л.

13. Коршунова, Е.М. Анализ жилищного фонда городов в зарубежных странах / Е.М. Коршунова // Экономика и управление собственностью. – Изд-во ВШПП – М., 2011. – № 4, С. 54-59. – 0,7 п. л.

14. Коршунова, Е.М. Методические основы реконструкции жилищного фонда исторического центра города Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Микроэкономика. – М., 2011. – № 4, С.135-137. – 0,5 п. л.

15. Коршунова, Е.М. Методы эффективного управления инвестиционно-строительными проектами реконструкции сложившейся застройки / Е.М. Коршунова, Е.Д. Трушкова // Микроэкономика. – М., 2011. – № 3, С. 47-51. – 0,5 п. л./ 0,3 п. л.

16. 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. – 0,5 п. л./ 0,25 п. л.

17. Коршунова, Е.М. Основные положения концепции управления реконструкцией исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Экономика строительства. – М., 2011. – № 5, С. 30-32. – 0,3 п. л.

18. Коршунова, Е.М. Эффективность инвестиционных проектов комплексной реконструкции жилищного фонда центра Санкт-Петербурга и риски, возникающие при их реализации / Е.М. Коршунова, Д.К. Молчанов // Микроэкономика. – М., 2010. – № 3, С. 37-41. – 0,5 п. л./ 0,25 п. л.

19. Коршунова, Е.М. Проблемы реконструкции сложившейся застройки центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Экономическое возрождение России. – СПб., 2009. – № 4 (22). – С. 67-72. – 0,4 п. л.

20. Коршунова, Е.М. Реконструкция исторического центра Санкт-Петербурга как инвестиционное и градостроительное направление / Е.М. Коршунова // Экономика строительства. – М., 2010. – № 4, С. 57-60. – 0,5 п. л.

21. Коршунова Е.М. Реконструкция сложившейся застройки центра Ленинграда / Е.М. Коршунова, Н.А. Малинина // Жилищное строительство. – М., 1990. – № 1 (385). – С. 20-22. – 0,3 п. л./ 0,15 п. л.

б) опубликованные в иных научных изданиях

22. Коршунова, Е.М. Исторический жилищный фонд центр Санкт-Петербурга: проблемы и стратегия развития / Е.М. Коршунова, Ю.П. Панибратов // INFRAECO 2014: IV Międzynarodowa Konferencja Naukowo-Techniczna – Rzeszow, 2014, – S.141-149. – 0,75 п. л./ 0,35 п. л.

23. Коршунова, Е.М. Факторы, влияющие на стоимость реконструкции жилищного фонда в историческом центре Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Доклады 70-й научн. конф-и проф., преп., научн. работников, инженеров и аспирантов унив-та: в 3-х ч.; СПбГАСУ. – СПб., 2014. – Ч. III. – С. 249-252. – 0,25 п. л.

24. Коршунова, Е.М. Проблемы охраны недвижимых памятников истории и культуры в России / Е.М. Коршунова // Современные аспекты экономики. – СПб, 2012. – № 9(181). – С. 71-74. – 0,25 п. л.

25. Коршунова, Е.М. Современные проблемы реконструкции жилищного фонда исторических центров городов / Е.М. Коршунова // Инновации экономики и управления в строительстве: материалы Международной Науч.-практ. конф. 10–12 окт. 2012 г. / под общей редакцией В. Ю. Жукова, Г.Ф. Токуновой; СПбГАСУ. – СПб., 2012. – С. 53-56. – 0,4 п. л.

26. Коршунова, Е.М. Методология управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Инновации экономики и управления в строительстве: материалы Междуна-

ной Науч.-практ. конф. 10–12 окт. 2012 г. / под общей редакцией В. Ю. Жукова, Г. Ф. Токуновой; СПбГАСУ. – СПб., 2012. – С. 50-53.– 0,4 п. л.

27. Коршунова, Е.М. Роль доходных домов в системе жилищного фонда города / Е.М. Коршунова // Современные аспекты экономики. – СПб., 2012. – № 1(173). – С. 67-71.– 0,35 п. л.

28. Коршунова, Е.М. Исследование современных тенденций при реконструкции жилищного фонда исторических центров городов Европы города / Е.М. Коршунова // Строительство. Экономика и управление. – М. Совместное изд-е МАИЭС и ЦНИИИЭУС, 2012. – № 3(7), С. 79-89. – 0,9 п. л.

29. Коршунова, Е.М. Систематизация факторов конкурентоспособности организаций на рынке строительной и реконструктивной деятельности / Е.М. Коршунова, Н.В. Кошелева // Развитие бизнеса и его внешняя среда, СПб.: Изд-во СПбГУЭФ», 2012. – С. 48-50.– 0,25 п. л. / 0,15 п. л.

30. Коршунова, Е.М. Проблемы экологизации жилой среды центров мегаполисов / Е.М. Коршунова // По пути к возрождению: теория и практика современного управления: Науч. тр. российской науч.-практ. конф. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012. – С. 50-52. – 0,25 п. л.

31. Коршунова, Е.М. Классификация рисков при инвестировании проектов реконструкции жилищного фонда центра города / Е.М. Коршунова // По пути к возрождению: теория и практика современного управления: Науч. тр. российской науч.-практ. конф. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012. – С. 41-43. – 0,25 п. л.

32. Коршунова, Е.М. Международный опыт реконструкции: барьеры и возможности. / Е.М. Коршунова, Н.В. Кошелева // Развитие бизнеса и его внешняя среда, СПб.: Изд-во СПбГУЭФ», 2012. – С. 39-42. – 0,25 п. л. / 0,15 п. л.

33. Коршунова, Е.М. Влияние социальных факторов на оценку эффективности реконструкции Коршунова Е.М. исторических центров городов / Е.М. Коршунова // Строительство. Экономика и управление. – М. Совместное изд-е МАИЭС и ЦНИИИЭУС, 2012. – № 1 (5), С. 34-38. – 0,3 п. л.

34. Коршунова, Е.М. Анализ теории и практики реконструкции исторических центров Европы и Скандинавии / Е.М. Коршунова, А.Н. Матвеева // Актуальные проблемы современного строительства. 64-я Международная научно-техническая конференция молодых ученых. / С.- Петерб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – В 3ч. СПб. Ч. III. – СПб., 2011. – С. 163-166. – 0,25 п. л. / 0,2 п. л.

35. Коршунова, Е.М. Методы реконструкции жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // 68-я науч. конф. проф., преп., инж. науч. раб-ков ун-та: сб. докл. / С.- Петерб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2011. – Ч. V. – С. 162-166. – 0,3 п. л.

36. Коршунова, Е.М. Ретроспективный анализ реконструкции жилищного фонда центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // По пути к возрождению: экономика, общество, бизнес: Науч. Тр. Российской научно-практической конференции – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2010. – С. 57-62. – 0,3 п. л.

37. Коршунова, Е.М. Современное состояние и проблемы управления реконструкцией жилищного фонда центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова, А.Н. Дещенина // Актуальные проблемы современного строительства. 63-я меж-

дународная научно-техническая конференция молодых ученых: сб. докл. / С.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2010. – Ч. I11 – С. 223-225. – 0,4 п. л. / 0,3 п. л.

38. Коршунова, Е.М. О стратегическом подходе к реконструкции жилищного фонда центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // По пути к возрождению: теория и практика управления в условиях перехода России на инновационный путь развития: науч. Тр. Российской научно-практ. Конференции – СПб.:АНО «ИПЭВ», 2010. – С. 152-158. – 0,5 п. л.

39. Коршунова, Е.М. Комплексный подход к реконструкции жилищного фонда в системе городской застройки / Е.М. Коршунова // 67-я науч. конф.проф., преп., инж. науч. раб-ков ун-та: сб. докл. / С.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2010. – Ч. V. – С. 130-134. – 0,5 п. л.

40. Коршунова, Е.М. Принципы управления реконструкцией жилищного фонда центра города / Е.М. Коршунова // Современные аспекты экономики. – СПб., 2009. – №9 (146). – С. 108-111. – 0,3 п. л.

41. Коршунова, Е.М. Концепция сохранения и преобразования сложившейся застройки центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // Актуальные проблемы современного строительства. 61-я международная научно-техническая конференция молодых ученых: сб. докл. / С.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2009. – Ч. IV. – С. 101-105. – 0,4 п. л.

42. Коршунова, Е.М. Особенности реконструкции жилищного фонда Германии / Е.М. Коршунова // 66-я науч. конф. проф., преп., инж. науч. раб-ков ун-та: сб. докл. / С.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2009. – Ч. IV. – С. 115-117. – 0,3 п. л.

43. Коршунова, Е.М. Оценка эффективности инвестиционных проектов реконструкции центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // 65-я науч. конф. проф., преп., инж. науч. раб-ков ун-та: сб. докл. / С.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2008. – Ч. IV. – С. 106-111. – 0,4 п. л.

44. 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.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2007. – С. 29-33. – 0,3п. л./ 0,15 п. л.

45. Коршунова, Е.М. Вопросы оценки экономической эффективности реконструкции жилых кварталов центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова // 64-я науч. конф. проф., преп., инж., науч. раб-ков ун-та: сб. докл. / С.-Петрб. Гос. Архит.-строит. ун-т. – СПб., 2007. – Ч. IV. – С. 108-111. . – 0,3 п. л.

46. Коршунова, Е.М. Реконструкция жилых кварталов сложившейся застройки центра Санкт-Петербурга / Е.М. Коршунова, Ю.П. Панибратов // Современные аспекты экономики. – СПб., 2006. – №18(11). – С. 178-181. – 0,3 п. л. / 0,2 п. л.

47. Коршунова, Е.М. К вопросу экономической эффективности восстановления жилого фонда центральных районов Ленинграда / Е.М. Коршунова, Малинина Н.А., Яковлева Ю.А. // Экономическая эффективность научно-технического прогресса в строительстве:47-я науч. конф. проф., преп., инж. науч.

раб-ков:межвуз. Темат. Сб. труд.- Ленингр. инж.-строит. инст-т. – Л.,1990. – С. 45- 49. – 0,4 п. л. / 0,1 п. л.

48. 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. –0,4 п. л. / 0,1 п. л

Учебные пособия

49. Коршунова, Е.М. Расчет технико-экономических показателей предприятия по производству строительных материалов, изделий и конструкций / Е.М. Коршунова // Учеб. пособие. СПб. Гос. архит. -строит. ун-т. – СПб., 2011. – 30 с. –1, 95 п.л.

50. Коршунова, Е.М. Техничко-экономические расчеты строительства новых и реконструкции зданий различного назначения (на стадии технико-экономического обоснования / Е.М. Коршунова, К.В. Малинина, Н.А. Малинина // Учеб. пособие. СПб. Гос. архит. -строит. ун-т. – СПб., 2011. – 104 с. – 6,5 п. л. / 2,2 п. л.

51. Коршунова, Е.М. Бизнес-план инвестиционного проекта / Е.М. Коршунова, К.В. Малинина, Н.А. Малинина // Учеб. пособие. СПб. Гос. архит. -строит. ун-т. – СПб., 2011. – 135 с. – 8,5 п. л. / 2,8 п. л.