

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2022, №5, Том 14 / 2022, No 5, Vol 14 <https://esj.today/issue-5-2022.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/27NZVN522.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Яковлева, И. Ю. Риски опасных последствий существования в городах бесхозных и брошенных объектов незавершенного строительства / И. Ю. Яковлева, А. Л. Суздалева // Вестник евразийской науки. — 2022. — Т. 14. — № 5. — URL: <https://esj.today/PDF/27NZVN522.pdf>

For citation:

Yakovleva I.Y., Suzdaleva A.L. Risks of dangerous consequences of the existence of abandoned unfinished construction objects in cities. *The Eurasian Scientific Journal*, 14(5): 27NZVN522. Available at: <https://esj.today/PDF/27NZVN522.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.).

Яковлева Ирина Юрьевна

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»,
Москва, Россия

Старший преподаватель

E-mail: yaha1977@mail.ru

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=998916

Суздалева Антонина Львовна¹

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»,
Москва, Россия

Профессор

Доктор биологических наук, профессор

E-mail: suzdalevaal@yandex.ru

Риски опасных последствий существования в городах бесхозных и брошенных объектов незавершенного строительства

Аннотация. Проведено исследование комплекса рисков, обусловленных существованием в городах заброшенных объектов незавершенного капитального строительства. Как показали результаты многолетних исследований, проведенных на территории г. Москвы, эти объекты превращаются в среду обитания различных организмов, в том числе являющихся переносчиками инфекционных болезней. Многие их заброшенных долгостроев используются в различных целях городским населением. Их заросшие площадки иногда превращаются в неорганизованные резорты — стихийно возникающие места массового отдыха. В строениях нелегально проживают различные лица, что приводит к ухудшению криминогенной обстановки в прилегающих городских районах. В заброшенных недостроенных зданиях и сооружениях, а также на их строительных площадках организуются соревнования по пейнтболу и другим экстремальным играм, создающим опасность для здоровья и жизни участников.

На основе использования принципов надличностной соционики осуществлена оценка рисков для различных групп юридических и физических лиц (стейкхолдеров), причастных к данной проблеме. Описаны риски существования долгостроев, свойственные для каждой из этих групп. Показана важность учета экологических рисков, которые могут возникать при воздействии на заброшенные объекты внешних факторов.

¹ www.ntsyst.ru

Ключевые слова: заброшенное здание; экологический риск; надличностная соционика; резорт; стейкхолдер; долгострой; депрессивные пространства

Введение в проблему

Недостроенные здания и сооружения, работы на которых остановлены на 5 и более лет, стали довольно распространенными объектами на территории современных российских городов. Подобные незавершенные объекты часто обозначают как *долгострой* [1]. Среди них выделяют *заброшенные объекты*, т.е. недостроенные здания или сооружения, собственник которых по каким-то причинам не возобновляет работы по их строительству, и *бесхозные объекты* — заброшенные объекты, собственник которых либо отсутствует, либо не установлен [2].

Строительные конструкции долгостроев постепенно разрушаются, а площадки, на которых они размещены, начинают превращаться в опасные для посещения участки [3]. Нередко нежелательные последствия существования заброшенных и бесхозных объектов незавершенного строительства распространяются и на прилегающие участки городской территории. Эти явления носят многоплановый характер, и оценка их риска требует комплексного подхода. Игнорирование отдельных аспектов может сделать меры, предпринимаемые для обеспечения их безопасности, недостаточными. Кроме того, комплексный подход к оценке рисков опасных процессов и явлений необходим также при организации возобновления строительства и осуществлении сноса подобных объектов. Так, в затопленных нижних ярусах зданий за долгое время могло скопиться или образоваться большое количество токсичных веществ. Их откачка без принятия специальных мер может вызвать загрязнение городской среды, создающую угрозу для здоровья населения. Ликвидация на заброшенных объектах местообитаний организмов синантропов, например крыс, иногда вызывает их массовую миграцию в окружающую жилую застройку и может привести к ухудшению санитарно-эпидемиологической ситуации.

Целью нашей работы являлся обобщающий анализ возможных рисков опасных событий различного рода, связанных с существованием заброшенных и бесхозных долгостроев, а также возобновлением их строительства или организацией их сноса.

Материалы и методы исследований

Основным материалом для работы послужили проведенные авторами в 2016–2020 гг. исследования заброшенных объектов незавершенного строительства на территории г. Москвы. При выделении субъектов риска мы руководствовались принципами надличностной соционики, разработанной А.Л. Суздаевой [4]. Данная методология подразумевает системный подход к анализу интересов и формирующихся на их основе взаимоотношений между различными представителями социума — стейкхолдерами. В научной литературе и правовых актах термин стейкхолдер (stakeholder) переводится как причастная сторона (ГОСТ Р 54598.2-2013, пункт 2.12; ГОСТ Р 51897-2011, пункт 3.2.1.1; ГОСТ Р 53647.1-2009, пункт 2.32 и др.). В качестве стейкхолдера может рассматриваться любой индивидуум, группа или организация, которые могут воздействовать на риск, подвергаться воздействию или ощущать себя подверженными воздействию риска. Практическое использование надличностной соционики, опирающейся на выделение стейкхолдеров и определение их интересов (мотиваций) позволяет вырабатывать решения, реализация которых позитивно или хотя бы бесконфликтно воспринимается большинством затронутых ими лиц, вне зависимости от их статуса (организация или отдельные представители общества).

Таким образом, в соответствии с принципами надличностной соционики, существование, возобновление строительства и снос заброшенных долгостроев необходимо планировать на основе учета оценки рисков для различных категорий стейкхолдеров, предварительно идентифицированных. Причастность стейкхолдеров к решению проблемы носит разный характер, как и природа рисков, которым они подвержены. Для большинства стейкхолдеров риски связаны с реальным или возможным ухудшением экологической и санитарно-эпидемиологической ситуации. По этой причине заброшенные объекты нередко вызывают напряжение в социальной сфере. Кроме того, они часто служат для нелегального проживания различных лиц, что ухудшает криминогенную ситуацию [5].

Депрессивные пространства

Территории заброшенных объектов в течение непродолжительного времени зарастают и становятся средой обитания различных животных-синантропов. Некоторые из этих видов, например кровососущие комары, в массовом количестве размножающиеся в затопленных помещениях, создают дискомфортные условия для проживания на окружающей территории. Другие животные, такие как крысы, бродячие собаки и кошки, могут являться переносчиками различных инфекционных заболеваний. Известны случаи нападения на людей стай одичавших собак, обитающих на заброшенных объектах.

Существование долгостроев может стать причиной возникновения аварийных ситуаций, например, в результате неконтролируемого развития в районе их размещения эрозионных и карстового-суффозионных процессов, затрагивающих участки автомагистралей. Через площадки долгостроев или вблизи них могут проходить трассы городских коммуникаций и располагаться объекты городской инфраструктуры. Их обслуживание в этих условиях может быть затруднено. Вместе с тем, подобные здания и сооружения занимают большие участки городской территории, застройка которых могла бы принести значительную экономическую выгоду, улучшить инфраструктуру города и пополнить его жилищный фонд. Напротив, существование заброшенных объектов и формирование вокруг них криминогенных зон, снижает социальную привлекательность района их размещения. Для их обозначения используется термин *депрессивные пространства* [6; 7]. Имидж организаций, размещенных в таких районах города, снижается. В полной мере это относится и к физическим лицам, проживающим на участках депрессивных городских пространств.

Вместе с тем, некоторые группы населения используют заброшенные долгострои в качестве непредназначенных для этого мест массового отдыха — неорганизованных резортов [8–10]. Так, на некоторых из них периодически организуются милитаризованные и экстремальные игры («пейнтбол», «сталкер», проникновение «диггеров» в подземные коммуникации, а «руферов» на крыши строений), в которых участвуют десятки человек, а в зимнее время в затопленных подвальных помещениях недостроенной больницы в районе Ховрино даже устраивался каток. Отдельные лица занимаются самовольным демонтажем строительных конструкций, например, для извлечения из них металлолома. Подобные виды деятельности чрезвычайно опасны и сопряжены с угрозами для здоровья и жизни людей в результате обрушений, падений с высотных конструкций и несчастных случаев при проникновении в подземные коммуникации.

Идентификация рисков

Все это вызывает озабоченность органов городского управления, а иногда используются и как средство политической борьбы. Но достройка или снос заброшенных объектов требует значительных средств. Целесообразность этих затрат может быть обоснована результатами

обобщенного анализа рисков, всех так или иначе связанных с ними стейкхолдеров (организаций и физических лиц). Характеристика их основных категорий представлена в таблице 1.

Таблица 1

Категории стейкхолдеров, их причастность к заброшенным долгостроям и связанные с ними риски

Категории стейкхолдеров	Основные представители	Причастность к долгостроям	Характер рисков
Территориальные стейкхолдеры	Организации в районе долгостроя	Существование в депрессивном пространстве	Снижение имиджа
Социальные стейкхолдеры	Население данного района	Ухудшение экологической и криминогенной ситуации Нелегальное использование долгостроев	Угроза для здоровья и жизни
Экономические стейкхолдеры	Собственники и инвесторы долгостроев	Финансирование работ по возведению и консервации объектов	Финансовые потери
Технологические стейкхолдеры	Городские службы	Затруднения при обеспечении надлежащего состояния городской территории и обеспечения контроля за ним	Ухудшение условий городской среды
Административные стейкхолдеры	Органы власти и местного самоуправления		
Политические стейкхолдеры	Политические партии и движения	Использование проблемы для расширения электората	Падение популярности при ее игнорировании

Составлено авторами

Угроза ухудшения экологических условий оказывает значимое влияние на риски всех категорий стейкхолдеров, несмотря на разнородность лежащих в их основе процессов и явлений. Так, снижение имиджа территориальных стейкхолдеров, функционирующих вблизи заброшенных долгостроев, связано с тем, что успешные организации не размещают свои офисы в депрессивных пространствах города, которые практически всегда воспринимаются как экологически неблагоприятные (даже если реальных оснований для этого не существует), что обуславливает относительно низкую плату за аренду помещений и ее непрестижность. Возможность ухудшения условий окружающей среды на заброшенных объектах и окружающих их территориях всегда представляет собой угрозу для здоровья и жизни любых групп социальных стейкхолдеров. В финансовых потерях экономических стейкхолдеров значительную долю могут составлять выплаты за нанесение заброшенными объектами экологического ущерба. Экологические проблемы долгостроев способны оказывать значимое влияние на оценку результатов работы городских служб и органов власти, создавать угрозу утраты электоральной поддержки политиков.

Вместе с тем, снижение экологических рисков нередко представляет собой значительно более сложную задачу, чем, например, декриминализация или прекращение нелегального использования территорий долгостроев в качестве резортов. Во многом это связано с многообразием экологических рисков и трудностью их заблаговременной идентификации. Для установления порождающих их процессов необходимо проведение специальных изысканий, а разработка эффективных программ по снижению экологических рисков требует их систематизации и обобщающего анализа получаемых результатов.

Ухудшение экологической ситуации может произойти не только в результате разрушения строительных конструкций и деградации окружающей среды на площадке заброшенного долгостроя. Опасные явления могут возникнуть и в результате воздействия на подобный объект внешних факторов. Так, к катастрофическому ухудшению экологической ситуации в городе может привести распространение на территорию долгостроя пожара,

возникшего за пределами заброшенных зданий. Выпадение аномального количества атмосферных осадков способно привести к загрязнению городской территории хранившимися на долгострое или скопившимися в его подземных ярусах значительных количеств различных веществ (например, нефтепродуктов).

Экологические риски

Для обеспечения полноты учета различных экологических рисков, свойственных заброшенным долгостроям, их необходимо разбить на отдельные категории. Для этой цели может быть использована классификация экологических рисков, предложенная К.А. Олейником [11]. Ее адаптация, применимая для прогноза подобных событий на рассматриваемых объектах, представлена в таблице 2.

Таблица 2

Основные группы экологических рисков, связанные с заброшенными долгостроями, и меры по их снижению

Группы экологических рисков	Природа риска	Меры по снижению риска
Риски постоянных техногенных воздействий	Загрязнение и другие изменения среды при отсутствии аварий на объекте	Инженерно-экологическое обустройство объекта
Риски постоянных биологических и санитарно-эпидемиологических воздействий	Распространение с территории объекта нежелательных организмов и возбудителей заболеваний	Периодические мероприятия по уничтожению нежелательных организмов и их местообитаний
Риски воздействий при возникновении на объекте чрезвычайных ситуаций техногенного характера	Негативные экологические воздействия при возникновении на объекте пожара и иных аварий	Ликвидация скоплений пожароопасных материалов и иных источников аварийных ситуаций
Риски воздействий при возникновении за пределами объекта различного рода чрезвычайных ситуаций	Внешние факторы, способствующие распространению негативных экологических воздействий с площадки объекта	Создание и поддержание в рабочем состоянии барьеров, препятствующих воздействию внешних факторов на объект

Составлено авторами

При разработке программ обеспечения экологической безопасности заброшенных долгостроев необходимо учитывать все виды указанных рисков. Игнорирование любого из них может привести к возникновению событий, способных повлечь значительный материальный и экологический ущерб, создать угрозу для жизни и здоровья населения.

Выводы

1. Заброшенные и бесхозные объекты незавершенного строительства представляют собой источники группы рисков, реализация которых способна нанести значительный экономический и экологический ущерб, создать угрозу для жизни и здоровья населения.
2. Выделение категорий стейкхолдеров, причастных к проблемам заброшенных долгостроев, на основе использования принципов надличностной соционики позволяет обеспечить полноту учета рисков, связанных с существованием данных объектов.
3. При разработке программ по обеспечения экологической безопасности заброшенных долгостроев необходимо учитывать внешние факторы, способные

превратить эти объекты в источник загрязнения городской среды и ухудшения на ней санитарно-эпидемиологической ситуации.

ЛИТЕРАТУРА

1. Зайченко К.В., Львова М.В. Проблемы незавершенного строительства и пути их решения // *Economics*. 2016. № 12(21). С. 75–77.
2. Башкиров Г.Б., Баранов П.Ю. Исследование заброшенных объектов недвижимости при выполнении комплексных судебных оценочно-строительных экспертиз // *Судебная экспертиза Беларуси*. 2019. № 1(8). С. 15–19.
3. Шардаков А.К., Росущан И.Н. Заброшенные территории г. Саратова как социальная проблема общества // В сборнике: *Дыльновские чтения "Социологическая диагностика современного общества"*. Материалы научно-практической конференции Дыльновские чтения. 2016. С. 362–364.
4. Суздалева А.Л. Надличностная соционика // *Энергия: экономика, техника, экология*. 2019. № 10. С. 12–27.
5. Торговченков В.И. Безопасность как неотъемлемая составляющая благоустройства населённых пунктов // *Законность*. 2013. № 10. С. 7–9.
6. Лосевская О.Д., Ерохин Г.П. История появления «депрессивных» пространств в центральной части г. Новосибирска // *Наука, образование и экспериментальное проектирование труды МАРХИ: материалы международной научно-практической конференции*. М.: Изд-во Московский архитектурный институт (государственная академия), 2015. С. 231–237.
7. Ольшевская О.Е., Грин И.Ю. Проблемы «депрессивных пространств» центрального района г. Хабаровска // *Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ*. Т. 1. Хабаровск: Изд-во Тихоокеанский государственный университет (Хабаровск), 2018. С. 326–332.
8. Суздалева А.Л., Безносков В.Н. Резортология: предмет изучения, востребованность и основополагающие принципы // *Экология и развитие общества*. № 1(3). 2012. С. 23–27.
9. Суздалева А.Л., Безносков В.Н., Суздалева А.А. Экологические и социально-экологические основы проектирования городских резортов // *Экология урбанизированных территорий*. № 3, 2012. С. 29–34.
10. Суздалева А.Л. Формирование экологического имиджа производственной организации и ее продукции. М.: ООО ИД ЭНЕРГИЯ, 2016. — 416 с.
11. Олейник К.А. Экологические риски в предпринимательской деятельности. М.: Изд-во «Анкил», 2002. 208 с.

Yakovleva Irina Yur'evna

National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia
E-mail: yaha1977@mail.ru
RSCI: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=998916

Suzdaleva Antonina L'vovna

National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia
E-mail: suzdalevaal@yandex.ru

Risks of dangerous consequences of the existence of abandoned unfinished construction objects in cities

Abstract. On the territory of Moscow there are a significant number of abandoned constructions in progress, work on which was stopped several years ago. According to the results of studies, the territories of these abandoned objects are overgrown with vegetation and become a habitat for various animals, including those that carry diseases. This creates problems for the population. For example, blood-sucking mosquitoes reproduce in flooded premises. Flocks of homeless dogs live on abandoned construction sites. There are known cases of their attacks on humans. Abandoned buildings and structures are used by people for illegal living. This becomes the reason for the deterioration of the crime situation in the city. In addition, these objects are turning into unorganized resorts (spontaneous places of mass recreation). In abandoned unfinished buildings and structures, as well as on their construction sites, paintball and other extreme games are organized that endanger the health and life of the participants. This not only reduces the image of the urban area, but also increases the danger of the existence of abandoned objects of unfinished capital construction. In the scientific literature, such areas of the city are designated as depressed spaces. However, the resumption of construction of abandoned facilities requires significant funds. The feasibility of these costs can be justified by a generalized risk analysis. Based on the principles of super personal socionics, the risks of the existence of abandoned objects were assessed for various groups of stakeholders (legal entities and individuals involved in this problem). The importance of taking into account environmental risks that may arise when external factors affect abandoned facilities is shown.

Keywords: abandoned building; environmental risk; transpersonal socionics; resort; stakeholder; long-term construction; risk