

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

2020, №5, Том 12 / 2020, No 5, Vol 12 <https://esj.today/issue-5-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/34SAVN520.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Соловьева Е.В., Крохмаль Е.Ю. Реновация жилой застройки в городе Краснодаре // Вестник Евразийской науки, 2020 №5, <https://esj.today/PDF/34SAVN520.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Solovieva E.V., Krokhamal E.Yu. (2020). Renovation of residential buildings in the city of Krasnodar. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 5(12). Available at: <https://esj.today/PDF/34SAVN520.pdf> (in Russian)

УДК 332.832.5

ГРНТИ 67.25.23

Соловьева Екатерина Владимировна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Зав. кафедрой «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»

Доктор экономических наук, доцент

E-mail: soloveisolovei008@yandex.ru

РИНЦ: https://www.elibrary.ru/author_profile.asp?id=660726

Крохмаль Екатерина Юрьевна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия

Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»

E-mail: katerinakrohmal7@gmail.com

Реновация жилой застройки в городе Краснодаре

Аннотация. Авторами представлен материал, цель которого, предложить свое решение программы реновации города Краснодар. Раскрыта проблема старого жилищного фонда и быстрого прироста населения в городе. Предложено решение, как сохранить историческую часть города, более 60 % построек, которой относится к ветхому жилью. Большая часть аварийного жилья находится в центральном районе города, что отрицательно сказывается на его социально-экономическом развитии. Задача программы сделать это жилье вновь безопасным, доступным, комфортным и современным.

Рассмотрены два ранее составленных плана реновации города Краснодара.

Первый проект основан на реконструкции центральной части Краснодара.

Второй проект основан на агломерационной модели застройки, соединяющей Северский, Динской район, Горячий Ключ, т. е. расширение Краснодара за счет пригородных муниципалитетов.

Проанализировав оба плана, авторами сделан вывод о необходимости параллельно вести застройку новых земель и проводить реновацию старых зданий, а реновация исторической части города возможна только в тандеме экстенсивного и интенсивного вида при строгом соблюдении определенных правил застройки. Предложены варианты, как менее болезненно, временно переселить жильцов и коммерческие организации, как убедить население и инвесторов в социально-экономической эффективности реновации.

В статье поднимается вопрос о необходимости участия государства, региональных и муниципальных органов власти в процессе реновации жилья. Это участие необходимо в двух

направлениях: прямое – финансовое и косвенное – это нормативно-правовое, а также техническое регулирование процесса обновления жилья.

Эффективность своего решения реновации города Краснодара авторы видят в удовлетворении интересов трех основных субъектов – государства (муниципалитета), населения и инвесторов, а также в индивидуальном подходе к каждому объекту подлежащему реновации.

В статье сделан вывод, что эффективность программы зависит от трех основных субъектов – государства (муниципалитета), населения и коммерческих организаций.

Ключевые слова: реновация; ветхое жилье; застройка новых районов; эффективность реновации; проблемы реновации; экономическая эффективность; социальная эффективность

Введение

Развитие современных городов идет с огромной скоростью. Все выше и выше строятся здания как жилые, так и офисные, все чаще встречается понятие апартаменты. Иллюминация городов потрясает своей красотой и фантазией. Застройка городов идет не только ввысь, но и вширь. С развитием индустрии и улучшением качества жизни людей, прирост населения в городах увеличивается. Города стали занимать пустующие земли. Высотки уже давно окружили застройки старых малоэтажных «сталинок» и «хрущевок», один вид которых говорит о физическом и моральном износе. Даже в крупных городах все еще встречаются застройки частного сектора, что не соответствует статусу города.

Почти все они были построены в середине прошлого века. Тогда была цель: в кратчайшие сроки обеспечить каждую семью собственным жильем. Застройка велась домами от двух до пяти, позже девятиэтажными, вместе с тем сохранялся старый дореволюционный жилой фонд. Сейчас некоторые дома под воздействием времени, погодных условий и долгой эксплуатации находятся в ветхом состоянии или нуждаются в капитальном ремонте, но людям приходится в них жить, не многие могут собственными силами улучшить свое положение. Подобные изменения происходят не только с жилым фондом, но и с парковыми зонами, набережными, которые уже не могут вместить всех желающих или разнообразить досуг, остро ощущается нехватка парковочных мест в центре города.

Для решения подобных вопросов и улучшения благосостояния населения разрабатываются целевые и муниципальные программы и проекты, к которым относятся и программы реновации.

1. Виды Реновации

Любая постройка со временем теряет свою надежность: изнашиваются коммуникации, ветшают стены, тип квартир перестает соответствовать современным нормам. Ветхие и морально устаревшие дома попадают в программу реновации. Задача программы сделать это жилье вновь безопасным, доступным, комфортным и современным.

Актуальная на сегодняшний день реновация подразумевает снос ветхого жилья. Сносятся четырех- и пятиэтажные здания, построенные с 1957 года по 1975 год.

Срок эксплуатации этих домов был рассчитан не более чем на пятьдесят лет. Какая-то часть этих пятиэтажек уже имеет статус ветхих, а некоторая в ближайшем времени перейдет в эту категорию. Освободившееся после сноса старого жилья место будет использовано для застройки новыми современными домами. Инфраструктура районов и придомовых территорий

тоже не останется в стороне. Появятся не просто новостройки, а целые жилые комплексы в микрорайонах.

Реновация на сегодняшний день делится на два вида:

1. Экстенсивная: подразумевает строительство новых зданий на месте сносимого жилья.
2. Интенсивная: включает в себя капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, реставрацию зданий, реновацию с изменением полезного объема здания.

Выбор вида реновации зависит от истории самих объектов и места их расположения, состояния и цели дальнейшей их эксплуатации. От правильного подхода к выбору зависит успешность самой реновации, одобрение и принятие ее обществом.

2. История реновации города Краснодара и её проблемы

Проблема старого жилищного фонда коснулась и Краснодара. Более 60 % построек относится к ветхому жилью, которое еще 40 лет назад подлежало сносу или реконструкции. Большая часть аварийного жилья находится в центральном районе города, что отрицательно сказывается на его социально-экономическом развитии.

После войны в Краснодаре восстанавливали старые саманные дома, а затем делали к ним различные пристройки, в основном это были частные застройки. Таким образом, застройка центра уплотнялась, придавая ему хаотичный, неорганизованный вид.

Строительство многоквартирных домов в конце 1930-х до середины 70-х годов велось преимущественно в стиле неоклассицизм, в народе такие дома называют «Сталинками».

С 1956 года велось строительство в стиле функционализма – «Хрущевок», с 1965 по начало 1980-х годов – «Брежневки». Эти дома были не выше пяти этажей. На сегодняшний день здания имеют моральный износ, а также площади используемых помещений не соответствуют современным стандартам. Типовые характеристики квартир. К примеру, в «Хрущевках» площадь гостиной – от 14 кв. м, спальни – от 8 кв. м, детской – от 6 кв. м и кухни – от 4,5 кв. м. А современные типовые квартиры имеют площади гостиной – от 16 кв. м, спальни: от 12 кв. м, детской: – от 9 кв. м и кухни – от 9 кв. м.

Центральная часть города имеет историческое значение в культурном наследии. Проведя исследования, в 2017 году специалисты архитектурного бюро «Яузпроект» с использованием данных от спутниковой съемки, карт, архивов выявили, что в центре города из 20 000 зданий только 273 являются объектами культурного наследия и памятникам архитектуры, а остальные это ветхое и аварийное жилье, что составляет 91 % зданий.¹

На основании этих исследований делаем вывод: что реновация возможна, нужно только выбрать путь ее реализации, учитывая и другие проблемы.

- Резко стоит вопрос об историко-архитектурном облике центра города, который переживает кризис из-за нарушения градостроителями в последние тридцать лет закономерностей пространственного развития Краснодара. Среди не высоких построек стали появляться высотные здания, которые внесли диссонанс во фронтальный ряд исторических кварталов.

¹ Судьба старого центра Краснодара: сайт. URL: <https://www.yuga.ru/articles/society/8031.html>.

- Основная концентрация рабочих мест в центральной части города привела к перегруженности транспортных линий и развязок.
- Старые подземные коммуникации не справляются с нагрузкой, что является причиной частых аварий.
- Проблема внутриквартальных участков на 10–20 квартир, которые размещаются на 10 сотках: владельцы таких квартир переезжать на окраину города не горят желанием.
- Большая проблема и с малым бизнесом. Для предпринимателей переезд может оказаться слишком дорогим и в перспективе нерентабельным.
- Немало важно решить вопрос о финансировании проектов реновации. Краснодарский край является дотационным и полное финансирование реконструкции города за счет местного бюджета невозможно. Значит необходимо привлечение инвесторов так, чтобы выгода была очевидной.

Решение этих проблем в комплексе – единственно правильный выход.

3. Предлагаемые проекты реновации в городе Краснодаре

Опыт московской программы реновации, в которой делается упор на снос старых домов и постройке новых, то есть экстенсивный вид реновации, Краснодару не подходит, так как реновация должна затронуть историческую часть города.

Чтобы окончательно не потерять историко-архитектурный облик центра города и в то же время решить проблему ветхих и аварийных зданий, высотность их не должна превышать 4-х этажей, так же необходимо следовать единой политике формирования архитектурной среды, регламенту застройки исторического центра и новых территорий.

На сегодняшний день предложено два проекта по реконструкции Краснодара.

Первый проект основан на реконструкции центральной части Краснодара. Его предлагают осуществлять комплексно – группами по девять кварталов. Строительство в границах исторического центра будет жестко регламентироваться по высоте зданий: в центре выделенных периметров не выше 9-ти этажей, по краям – не выше 2-х–4-х этажей.²

Рассмотрев этот проект и подход к решению проблем застройки этой части города, считаю не допустимым фактом возведение зданий выше 4-х этажей. Большая этажность увеличит и так перегруженные транспортные линии, и их развязки. Старые подземные коммуникации и линии электропередач не рассчитаны на такую нагрузку.

Второй проект основан на агломерационной модели застройки, соединяющей Северский, Динской район, Горячий Ключ, т. е. расширение Краснодара за счет пригородных муниципалитетов. Это позволит перенести концентрацию рабочих мест из центра на окраины, и разгрузить транспортные линии в центре города. План хорош, но и тут есть препятствия – сооружение новых коммуникаций, на которые застройщики тратятся неохотно.³

² Реконструкцию центра Краснодара будут проводить группами по 9 кварталов: сайт. URL: <https://www.rbc.ru/krasnodar/15/03/2019/5c8bd0829a79477ea4a285da>.

³ Мэрия представила новый генплан Краснодара: сайт. URL: <https://www.yuga.ru/news/451021-meriya-predstavila-novyj-genplan-krasnodara-v-nem-prognoziruyut-3-mln-gorozhan-k-2040-godu/>.

4. Новый подход к решению старых проблем

Проанализировав оба плана, можно сделать вывод о необходимости параллельно вести застройку новых земель и проводить реновацию старых зданий.

Это позволит решить все выше озвученные проблемы.

Реновация исторической части города возможна только в тандеме экстенсивного и интенсивного вида при строгом соблюдении правила застройки:

- соблюдать силуэт архитектурной среды – высотность не более 4-х этажей;
- исторические здания подлежат усилению, реставрации и реконструкции зависимости от степени их повреждения;
- все ветхие и аварийные постройки сносятся, если они не имеют исторического значения;
- все здания, вновь возводимые по периметру кварталов, должны соответствовать общему ансамблю застройки исторического центра;
- здания внутри квартала должны быть жилыми и обладать необходимым придомовым пространством;
- старые коммуникации подлежат замене;

Таким образом, решится проблема ветхого жилья, сохранится исторический облик города, обновятся коммуникации, плотность населения не увеличится.

Проблему с владельцами хаотично застроенных частных домов можно решить путем предоставления им жилья, в соответствии со стандартными расчетами социальной нормы общей площади жилого помещения, в этом же квартале, но уже многоквартирном обустроенном доме с парковкой, детскими площадками, местами отдыха. Желаящим увеличить свои квадратные метры, возможно предложение льготной ипотеки для покупки жилья в своем квартале. Владельцам земли, начиная с 1-ой сотки, кроме квартиры предлагать и земельные участки в садовых товариществах от 4-х до 10-ти соток, в зависимости от площади утраты земли на старом месте. Во время реновации одного квартала жителей временно переселяют в новый дом, специально построенный для этого в соседнем квартале на свободном месте, при условии, что это жилье предоставляется тем же застройщиком. Второй вариант – переселение в жилищный фонд муниципалитета, выделенный для расселения ветхих домов. Такие тоже есть в центре города. Дальше по цепочке новые дома будут появляться в реконструируемых кварталах.

Малому бизнесу тоже необходимо предложить условия, которые не повлекут за собой большие финансовые потери, иначе это может негативно отразиться на развитии города. С приходом пандемии пришло и решение проблемы. Одним можно предложить работу на удалении. Другим временно переехать вместе с жильцами на первые этажи нового дома, это подойдет офисному бизнесу. Третьим предложить переехать во вновь строящиеся районы с возможностью расширения бизнеса: остаться на новом и вернуться на прежнее место. И все это с возможностью получения льготных кредитов от государства или налоговыми послаблениями на один – два года.

Остальные проблемы тоже решатся застройкой новых земель на окраине города. Появление новых районов привлечёт за собой расширения инфраструктуры города, примет на себя нагрузку появления новых рабочих мест, что уменьшит или хотя бы не увеличит ее на центр города. У жителей нынешних окраин появится возможность найти работу в рядом строящихся районах, это разгрузит транспортные линии, и развязки центральной части города.

Строительство новых объездных дорог, запуск электрички, продление трамвайных путей и линий иного городского транспорта позволит жителям и гостям Краснодара чувствовать себя комфортно и уверенно, добираясь в любой конец города.

И остается самая главная проблема – финансовая. Экономическая эффективность реновации жилой застройки является положительной в том случае, если наравне с государством в проекте участвуют инвесторы. К сожалению, не все регионы сегодня могут воспользоваться столичным опытом, многие из них в их, в том числе и Краснодар, являются дотационными. Бюджет этих регионов самостоятельно не справится с проектами реновации. Многих инвесторов пугает большая стоимость проектов. Но это с экономической точки зрения, а вот социальная эффективность может заинтересовать инвесторов новизной проектов и возможностью помочь своему государству. Так же их заинтересует современная городская инфраструктура, что повысит экономическую эффективность и привлекательность для вложений инвесторов. Реклама инвесторов, участвующих в социальных программах, наравне с государством повысит доверие граждан к ним, что привлечет покупателей.

Необходимо создать благоприятный климат для инвесторов со стороны государства. Для этого можно предоставить следующее:

- единство правового пространства инвестиционной деятельности на территории муниципального образования в сочетании с активной поддержкой инвестиционных процессов;
- создание на территории муниципального образования благоприятного инвестиционного климата и развитой инвестиционной инфраструктуры;
- диверсификация инвестиционных вложений с учетом специфики развития муниципального образования;
- поддержка и стимулирование частной инициативы и процессов самоорганизации участников инвестиционной деятельности (на финансовом, фондовом и других рынках); инвестиционная направленность бюджетной политики муниципального образования с целью реализации приоритетных направлений региональной социальной политики;
- смешанное (государственно-частное) финансирование быстро окупаемых и высокоэффективных инвестиционных проектов, исключительно на экспертно-комиссионной и конкурсной основе при сохранении жесткого контроля за расходованием бюджетных ассигнований муниципального образования.⁴

Заключение

Подводя итоги, можно сказать, что реновация Краснодару жизненно необходима и при внимательном подходе к ее решению возможна. Те трудности и неудобства, которые могут быть в начале, с лихвой окупятся по ее окончанию.

Участие государства, региональных и муниципальных органов власти в процессе реновации жилья необходимо в двух направлениях: прямое – финансовое и косвенные – это нормативно-правовое, а также техническое регулирование процесса обновления жилья.

⁴ Концепция привлечения инвестиций в муниципальные образования: сайт. URL: <https://megaobuchalka.ru/11/55077.html>.

Эффективность программы зависит от трех основных субъектов – государства (муниципалитета), населения и коммерческих организаций.

Вкладываясь в инфраструктуру городской среды, со временем и инвесторы, и регион почувствуют свою социально-экономическую выгоду. Эти вложения в инфраструктуру городской среды обоюдно выгодны для жителей и инвесторов: город приобретет красивые современные обновленные жилые застройки с современными парковыми зонами, жилищными и торговыми комплексами, обустроенными детскими площадками, развлекательными центрами, новыми школами, поликлиниками, садами, а также благодарных жителей. Инвесторы получают финансовую привлекательность для вложения в эту структуру средств. Тем самым выполняют социальную сторону развития бизнеса. С большей долей уверенности можно сказать, что социально-экономическая эффективность реновации жилой застройки при правильном экономическом обоснованном подходе имеет положительный результат для всех участников проекта, способствует превращению любой жилой зоны застройки в район удобный и комфортный для проживания.

ЛИТЕРАТУРА

1. Реконструкция зданий и сооружений. Редактор: Шагин. А.Л. Автор: Шагин А.Л., Гончаренко Д.Ф., Бондаренко Ю.В., Гончаров В.Б. Высшая школа. Москва. 1991, 352 ст.
2. Управление проектами реконструкции и реновации жилой застройки. Автор: Теличенко В., Король Е., Сборщиков С., Доможилов Ю. Издательство АСВ 2009 г., 208 ст.
3. Архитектурное проектирование общественных зданий и сооружений, Автор: Адамович, В.В.; Бархин, Б.Г.; Варезкин, В.А. и др., Год: 1985, Издание: М.: Стройиздат; Издание 2-е, перераб. и доп., Страниц: 543.
4. Баженова, Е.С. Комплексная организация малоэтажной жилой застройки / Е.С. Баженова, Л.А. Солодилова // Промышленное и гражданское строительство. – 2011. – № 5. – С. 39–41.
5. Иванов, Ю.В. Реконструкция зданий и сооружений: усиление, восстановление, ремонт: учеб. пособие для вузов; – Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: Изд-во АСВ, 2013. – 312 с.
6. Прядко Н.В. Обследование и реконструкция жилых зданий. Учебное пособие. Макеевка.: Изд. ДонНАСА, 2006 г. – 156 с.
7. Ryzhova O. Principles of Renovation the Territory of Residential Buildings Dating from 1960s to 1970s: Coping with Modern Housing Crisis / O. Ryzhova, A. Khrichenkov // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. – 2019. – Vol. 481. – Iss. 1. – 12024.
8. Алексеенко Ю.С., Грин И.Ю. Европейский опыт реконструкции типовых микрорайонов // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2017. Т. 2. С. 6 11.
9. Adams D., Larkham P. The Everyday Experiences of Reconstruction and Regeneration: From Vision to Reality in Birmingham and Coventry. Routledge, 2019.
10. Scuderi G. Retrofit of Residential Buildings in Europe // Designs. 2019. V. 3. №1. P. 8.

11. Щукин А. Пятиэтажкам объявлена война без правил // Эксперт. – 2017. – 6 марта. – № 10. – С. 13–18.
12. Ашнина Ю.А., Борисов А.В., Борисова Н.И. Развитие инфраструктуры современного города: социальные и экономические аспекты // NovalInfo.Ru – 2015. – № 39–2. – 183 с.
13. Колин Э. Среда обитания. Как архитектура влияет на наше поведение и самочувствие; перевод с английского [Анастасия Васильева]. – Москва: Альпина паблишер, 2016. – 287 с.
14. Rogić T. Converted Industrial Buildings: Where Past and Present Live in Formal Unity. – Delft: TU Delft Institutional Repository, 2009.
15. Einem, E. von., Steffen, H. Flächenbedarf, Standortanforderungen und Mobilität des produzierenden Gewerbes in Berlin/E. von Einem, H. Steffen -ИHK, Berlin, 1996. – 340 p.
16. Bloszies C. Old Buildings, New Designs. Architectural Transformations. New York: Princeton Architectural Press, 2012.
17. Šutavičius M., Cuperus Y.J. Mass-housing: Tendencies and Modernization // Research paper. 2014.

Solovieva Ekaterina Vladimirovna

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
РИНЦ: https://www.elibrary.ru/author_profile.asp?id=660726

Krokhmal Ekaterina Yuryevna

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
E-mail: katerinakrohm7@gmail.com

Renovation of residential buildings in the city of Krasnodar

Abstract. Authors present the material, the purpose of which is to offer a solution to the renovation program of the city of Krasnodar. The problem of old housing stock and rapid population growth in the city is revealed. A solution is proposed to preserve the historical part of the city, more than 60 % of buildings that belong to dilapidated housing. Most of the emergency housing is located in the Central district of the city, which negatively affects its socio-economic development. The goal of the program is to make this housing safe, affordable, comfortable and modern again.

Two previously drawn up renovation plans for the city of Krasnodar are considered.

The first project is based on the reconstruction of the Central part of Krasnodar.

The second project is based on an agglomeration model of development that connects Seversky, Dinskoy district, and Goryachy Klyuch, i.e. the expansion of Krasnodar at the expense of suburban municipalities.

After analyzing both plans, the authors concluded that it is necessary to simultaneously develop new land and renovate old buildings, and the renovation of the historical part of the city is possible only in tandem with extensive and intensive types, with strict compliance with certain building rules. Options are offered for how to temporarily relocate residents and commercial organizations less painfully, and how to convince the population and investors of the socio-economic efficiency of renovation.

The article raises the question of the need for the participation of the state, regional and municipal authorities in the process of housing renovation. This participation is needed in two areas: direct financial and indirect – is a normative right, as well as technical regulation of the process of updating the housing.

Futhors see the effectiveness of their decision to renovate the city of Krasnodar in meeting the interests of three main subjects – the state (municipality), the population and investors, as well as in an individual approach to each object subject to renovation.

The article concludes that the effectiveness of the program depends on three main subjects – the state (municipality), the population and commercial organizations

Keywords: renovation; dilapidated housing; development of new areas; renovation efficiency; renovation problems; economic efficiency; social efficiency