

## РЕНОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

© 2014 Воронин Иван Александрович  
ведущий инженер отдела координации

ООО “Отдел капитального строительства строительного управления № 155”

113461, г. Москва, ул. Каховка, д. 25

E-mail: oet2004@ya.ru

Рассматриваются вопросы реновации в строительстве Российской Федерации. В результате реновации жилых зданий улучшается качество жилищного фонда и возрастает его ценность как экономического блага, товара и источника дохода вследствие улучшения потребительских и экономических характеристик объектов.

*Ключевые слова:* реновации, жилищный фонд, экономическое благо, рыночная стоимость, строительство.

Устойчивое и сбалансированное развитие территорий неразрывно связано с улучшением условий жизнедеятельности населения. Поэтому создание качественных жилищных условий является одной из приоритетных задач социально-экономической политики государства. Организацией Объединенных Наций жилищная проблема была признана одной из главных, а право на жилище выдвинуто в качестве важнейшей составляющей данной проблемы.

Жилище имеет высокую социальную значимость. Если вдруг оказывается, что хотя бы малая часть населения не имеет жилья либо не в состоянии оплачивать расходы, связанные с предоставлением основных услуг, то вопрос мгновенно превращается в проблему для всего сообщества.

Основную роль в улучшении качества жилища и в удовлетворении потребности населения в жилье играет процесс реновации жилищного фонда.

Под **реновацией жилищного фонда\*** понимается процесс восстановления и замещения выбывших в результате функционального и физического износа элементов жилищного фонда (жилых зданий и их частей) новыми элементами или объектами.

Реновация жилищного фонда - циклический процесс, включающий в общем случае последовательность преобразований жилья - *методов реновации*: новое строительство, капитальный ремонт, модернизацию, реставрацию, реконструкцию, снос жилых зданий и возведение новых объектов.

\* *Реновация* (от лат. Renovation) - обновление, возобновление.

Под *новым строительством* понимается возведение новых жилых объектов, осуществляемое на неосвоенных или освобожденных от существующей застройки повторно используемых земельных участках.

*Капитальный ремонт жилищного фонда* - комплекс строительных работ по восстановлению, замене или усилению отдельных частей жилых зданий или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом.

*Модернизация жилищного фонда* - комплекс строительных работ, обеспечивающих улучшение потребительских и эксплуатационных качеств жилых зданий без перестройки самих объектов. Модернизация позволяет устранить их функциональный износ и, как правило, ограничивается перепланировкой внутренних помещений, совершенствованием существующих инженерных систем.

*Реставрация жилищного фонда* - комплекс строительных работ, обеспечивающих восстановление в первоначальном виде утраченного архитектурно-художественного, инженерно-строительного и исторического облика жилых зданий.

*Реконструкция жилищного фонда* - комплекс строительных работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилых зданий - количества и площади квартир, строительного объема и общей площади зданий, а также назначения помещений.

В литературе встречаются различные толкования категорий “жилище”, “жилищный фонд”. Так, состав и назначение жилища - жилого дома - рассматриваются в Жилищном кодексе РФ. Согласно ст. 16, жилым домом признается индивидуально-определен-

ное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

С технической точки зрения жилище можно охарактеризовать как “строительную систему, состоящую из нескольких ограждающих и многофункциональных конструкций, образующих наземный и наземно-подземный замкнутый объем, предназначенный для пребывания людей и их жизнедеятельности”. Также жилище рассматривается как результат производства - как “искусственно созданная человеком среда обитания, место для отдыха, осуществления трудовых и бытовых процессов”.

Исследуя назначение и функции жилища, необходимо отметить и градообразующую роль жилища. Например, Г.Т. Попов рассматривает жилище как первичный и важнейший элемент городского хозяйства, при этом жилое здание является сложным объектом управления<sup>1</sup>. Другими словами, современные здания можно отнести к большим системам. В.К. Соколов рассматривает здание как сложную систему, состоящую из конструкций, инженерного оборудования, элементов благоустройства, находящихся под воздействием во времени факторов внешней (атмосферных, климатических и других воздействий) и внутренней среды (эксплуатационные нагрузки, воздействия от проживающих в здании людей). Или в более лаконичной формулировке: “жилой дом является материальным объектом в виде сложной системы, состоящей из множества элементов”<sup>2</sup>.

В целом, под одним и тем же словом “жилище” подразумеваются два понятия, имеющие принципиальное различие. В первом случае речь идет о жилище как объекте недвижимости, т.е. непосредственно о зданиях, квартирах, помещениях.

Во втором случае жилище рассматривается как объект, *производящий* жилищные услуги, т.е. служит местом отдыха, развития семьи, воспроизводства рабочей силы. Второе понятие относится к процессу использования жилья. Именно эта сторона жилища имеется в виду при изучении рынка жилья, сдаваемого в наем, аренду. На таком рынке продаются-покупаются не строения, а жилищные услуги, поставляемые данными строениями.

Жилое здание, в свою очередь, является элементом более сложных структур - жилищного фонда и жилой среды. Согласно ст. 19 Жилищного кодекса РФ, жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Россий-

ской Федерации. Очевидно, что это определение в большей мере указывает на материально-вещественную форму жилья. Поэтому важно отметить, что жилищный фонд в то же время является результатом общественного производства. Другими словами, жилищный фонд представляет собой совокупность жилых единиц, произведенных с использованием земли, строительных материалов, финансовых и трудовых ресурсов.

Жилищный фонд является основой социальной инфраструктуры, обеспечивающей весь комплекс условий проживания населения. Это позволяет нам говорить о том, что жилищный фонд - основной элемент жилой среды.

Жилая среда, в свою очередь, представляет собой совокупность связей конкретного субъекта с его социальным и пространственным, естественным и искусственным окружением. Особое внимание следует уделить территориальному аспекту: жилая среда охватывает пространственные образования в виде структурных единиц селитебных территорий - жилых групп, кварталов, микрорайонов.

Таким образом, жилая среда имеет иерархическое строение - от жилого элементного пространства до среды поселения. Эта иерархия имеет следующий вид: жилая ячейка (квартира) → жилое здание → жилищный фонд → жилая среда.

Рассмотрим более подробно функции жилища, в каких целях оно может использоваться. В условиях развития рыночных отношений жилище выполняет три основные функции:

- 1) функция - потребительское благо. Использование жилища для проживания;
- 2) функция-товар. Использование жилища в качестве объекта продажи или обмена;
- 3) функция - источник дохода. Использование жилища в коммерческих целях, например предоставление его в аренду.

Первая функция жилища - использование жилья как блага - позволяет удовлетворять основные витальные потребности человека.

Ф. Энгельс так писал о значении жилища для человека: “То, как удовлетворяется потребность в жилище, может служить мерилем того, как удовлетворяются все остальные потребности...” Жилище при этом не только занимает важное место в системе ценностей человека, но также прямо или косвенно влияет на реализацию всех остальных потребностей человека в процессе жизнедеятельности. Покажем это на примере иерархии потребностей (см. таблицу).

## Жилище и потребности человека\*

Иерархия потребностей	Назначение жилища
Физиологические потребности	В жилище происходят процессы размещения, хранения, потребления продуктов питания и предметов первой необходимости. Жилище обеспечивает отдых человека и воспроизводство поколений
Потребность в безопасности	Жилище обеспечивает защиту от неблагоприятных воздействий окружающей среды, как природной, так и социальной
Социальные потребности	Жилище обеспечивает реализацию социальных процессов жизнедеятельности: общения, единения, - является материальной основой формирования семьи как первичного социального элемента
Потребность в уважении	Обладание жильем повышает самооценку, статус его владельца, отражает его общественное положение
Потребность в самоутверждении	Жилище обеспечивает условия для саморазвития и самореализации человека, выражения творческих способностей

\* Составлено на основе пирамиды потребностей А. Маслоу.

В свою очередь, структура потребности в жилье зависит от численности и состава населения, поэтому большое влияние на требования к жилью оказывают демографические процессы. На каждой стадии развития семьи появляются новые требования к жилой ячейке (квартире) - к количеству и структуре помещений, качеству жилья. Потребности же, как известно, непосредственно влияют на приоритеты потребления.

В данной связи важно отметить, что значимость любого материального блага проявляется только в процессе его потребления или использования. Здесь мы видим существенное отличие жилища от других благ. Это выражается в способности жилища удовлетворять текущие потребности в течение длительного времени.

Использование жилья в форме блага оказывает воздействие на перспективное состояние общества через воспроизводство человека и семьи - потребителей этого блага, что, в свою очередь, предполагает непрерывный и обязательный процесс воспроизводства жилища. Таким образом, с одной стороны, жилище позволяет удовлетворять потребности - является полезным. С другой стороны, возникает необходимость вложения средств в его реновацию.

Полезность жилища, в свою очередь, зависит от способа его использования и характеризуется величиной получаемых жилищных или других видов услуг. Поскольку жилище является не только полезным благом, но и редким (ограниченным), оно становится *экономическим благом*.

Следующей функцией жилища служит функция товара. В этом случае жилище выступает как объект продажи или обмена. Отметим следующие существенные отличия жилища от других товаров:

1. *Жилище - недвижимый товар*. В связи с этим на стоимость жилища большое влияние оказывает его месторасположение.

2. *Капиталоемкий товар*. Высокая стоимость жилища обуславливает потребность в большом количестве материальных, трудовых, земельных, финансовых ресурсов при производстве и эксплуатации жилья.

3. *Долговечный товар*. В связи с длительным сроком службы зданий объемы вторичного жилья, как правило, значительно превосходят объемы строительства нового жилья. Поэтому большое внимание следует уделять процессу эксплуатации и реновации существующего жилищного фонда.

4. *Неоднородный товар*. Каждое жилое здание уникально и имеет присущие только ему свойства. В то же время возможность отнесения зданий к тому или иному типу позволяет рассматривать различные сегменты рынка жилья - одно- и многосемейного, улучшенной планировки, элитного.

5. Жилище является товаром на любой стадии своего жизненного цикла.

Состояние жилища, его ценность служат социальным и экономическим индикатором, отражают состояние и самодостаточность всего общества. Следует согласиться с К.В. Кияненко, который указывает, что "жилье, находящееся в собственности, формирует основу семейного богатства, достигая 75-90 % его общего денежного выражения. Ежемесячные суммы, направляемые домохозяйством на оплату своего жилища, обычно превосходят все остальные отдельные статьи платежей и колеблются в пределах 15-50 % всех расходов"<sup>3</sup>. Отметим также высказывание О.С. Пчелинцева о том, что "жилище - это основа потребления и быта, нет другого товара, который так сильно мотивировал труд, сбережения и потребительские расходы".

Третьей функцией жилища является его коммерческое использование, в частности предоставление жилища в аренду. Данная функция объединяет в себе

функции использования жилища как блага и товара. В самом деле, для собственника жилья передача его в аренду и получение арендных платежей предполагают компенсацию частичной утраты стоимости жилья как товара в результате износа жилища, а также компенсацию *неполучения* им жилищных услуг. В свою очередь, потребитель (арендатор) жилья за плату получает от собственника право на использование жилья в форме экономического блага, т.е. право на получение жилищных услуг.

Логично предположить, что целью приобретения жилища также может выступать его использование в форме капитала.

Как отмечает Т.Ю. Овсянникова, «функция жилища как капитала состоит в том, что оно может выступать источником дохода для человека или семьи. Жилище может рассматриваться как капитал, то есть как самовозрастающая стоимость, приносящая прибавочную стоимость»<sup>24</sup>. Например, в случае использования жилища как товара, т.е. в качестве объекта продажи или обмена, функция капитала для инвесторов проявляется в виде прироста вложенных средств за счет роста рыночной стоимости жилья, в том числе в результате проведения его реновации.

Анализ современной ситуации на российском рынке жилья показывает, что жилище все в большей степени становится капиталом: по оценкам аналитиков, до 30 % всех сделок по приобретению объектов жилой недвижимости совершается с целью инвестирования, так как в настоящее время жилище наиболее надежный и доходный актив.

Поскольку значимость жилища проявляется в процессе его использования человеком, состояние жилища следует оценивать с позиции различных субъектов жилищных отношений.

Различная значимость жилища для каждого субъекта предопределяет, соответственно, и различную ценность жилья. Для производителей и продавцов жилья и жилищных услуг таковой, прежде всего, выступает рыночная стоимость, обуславливающая привлечение ресурсов именно на этот рынок. Для потребителей важное значение приобретает *потребительная* стоимость, характеризующая выбор между жильем и другими товарами, а в процессе приобретения жилья - выбор между стоимостью жилья и его качеством, между качеством и площадью (количеством).

В дополнение к изложенному отметим, что многообразие участников рынка жилья формирует особые требования к жилищу, это способствует появлению различных видов стоимости жилища - страхо-

вой, залоговой, инвестиционной, налогооблагаемой стоимости и т. д. Принимая указанное во внимание, целесообразно будет разделить предъявляемые к жилищу требования на объективные и субъективные.

*Субъективные требования* - это требования к материально-вещественной форме жилища со стороны различных субъектов жилищных отношений, прежде всего потребителей.

*Объективные требования* - это нормы, стандарты, требования к жилищу, характерные для данного этапа развития общества.

В перспективе для удовлетворения потребности в жилье всех категорий потребителей, помимо технических требований к жилищу, а также социальных норм заселения, необходимо учитывать и индивидуальные требования населения к жилью, т.е. учитывать субъективную оценку. В связи с этим возрастает значение мониторинга и паспортизации жилища, что, в свою очередь, позволит использовать различные технико-экономические и потребительские данные жилого здания в практических расчетах.

Основной характеристикой состояния жилого здания во всех его функциях следует считать уровень его качества.

По международному стандарту ISO 9000-1-94, качество - это совокупность свойств и характеристик продукции или услуг, относящихся к способности соответствовать установленным требованиям и потребностям потребителя.

В свою очередь, *качество жилища* определим как совокупность технико-экономических и потребительских свойств жилого помещения, жилого здания, жилой среды, обеспечивающих удовлетворение установленных требований к жилью и потребностей потребителей.

Не вызывает сомнения то, что качество жилища формируется на всех стадиях его жизненного цикла. Это соответствует стандарту ISO 9004-1, где жизненный путь продукции (петля качества) делится на 12 этапов, начиная от проектных работ и заканчивая ликвидацией объекта. Например, в понятие качества строительства, по мнению зарубежных специалистов, входит соответствие строительного объекта определенным функциям и требованиям к моменту сдачи его в эксплуатацию, а также *сохранение этого соответствия* на весь эксплуатационный период.

Также можно утверждать, что оценка состояния жилища и жилищного фонда относится, прежде всего, к стадии эксплуатации. Другими словами, эк-

сплуатация - это стадия жизненного цикла объекта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество. В связи с этим важной характеристикой жилища является время его эксплуатации. В зависимости от остаточного срока службы жилища существенно будут различаться рыночная стоимость и потенциал реновации жилого здания. Как отмечает Г.Т. Попов, время - одна из важнейших составляющих надежности и оценки эффективности как изделия, так и любой системы.

Разработке и анализу показателей качества жилища и жилой среды уделяется внимание во многих работах. На основе исследования данной проблемы выделим два основных способа группировки показателей качества жилой среды:

1) по пространственному признаку - жилой ячейке, жилому зданию, окружающей среде проживания. При этом для каждого элемента жилой среды - жилой ячейки, жилого здания, окружающей среды - формируется собственная система показателей качества;

2) по функциональному признаку. В этом случае показатели качества жилой среды разделяются на следующие основные группы: показатели функциональности, надежности, экологичности, эстетичности, безопасности, социальные показатели.

Состояние жилища зависит от множества факторов - экологических, техногенных, экономических, социальных. Под влиянием данных факторов происходит изменение качественных, количественных и стоимостных характеристик жилища. Например, в результате воздействий окружающей среды происходит потеря или снижение способности жилища удовлетворять объективные и субъективные требования. Соответственно, изменяется оценка функций жилища как экономического блага, товара и источника дохода.

Так, оценка качества жилищных услуг (благ) в процессе эксплуатации жилого здания в основном зависит от структуры потребителей жилья и демографических процессов. Следует отметить, что цикл потребности в жилье определяется циклом развития семьи, но не всегда совпадает с ее финансовыми возможностями (спросом), что особенно проявляется при формировании молодых семей.

Если не принимать во внимание структуру потребителей, то качество жилищных услуг в процессе эксплуатации жилого здания практически не меняется, снижается при появлении устранимых технических неисправностей и достигает нуля только в случае аварий - невозможности эксплуатации жили-

ща. Другими словами, темпы функционального (морального) износа жилища, как правило, опережают темпы физического износа.

Рыночная стоимость здания (жилище-товар) без учета инфляционных процессов имеет тенденцию к уменьшению с течением времени. Конечно, это справедливо, если не меняется ценность территории, на которой расположен объект, и не наблюдается рост спроса на данный тип недвижимости.

Доход от сдачи жилища в аренду при прочих равных условиях также уменьшается по мере увеличения срока службы жилища. Это происходит в результате появления на рынке жилищных услуг более комфортабельных жилых ячеек. Следует упомянуть и о *сроке экономической жизни* жилища - периоде времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшения, т.е. когда износ носит устранимый характер.

Срок экономической жизни здания обычно заканчивается раньше, чем сроки использования жилища как формы экономического блага, товара и источника дохода. Наиболее продолжительным является срок использования жилища в форме блага, затем с меньшей продолжительностью идут сроки использования жилища как товара и как источника дохода. Другими словами, наступает такой момент времени, когда жилье уже затруднительно продать или сдать в аренду, но еще можно использовать для собственного проживания.

В результате реновации жилых зданий улучшается качество жилищного фонда и возрастает его ценность как экономического блага, товара и источника дохода вследствие улучшения потребительских и экономических характеристик объектов. Таким образом, в жизненном цикле жилища появляются периодические фазы роста как результат реновационных процессов.

<sup>1</sup> Попов Г.Т. Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий. Л., 1987. С. 5.

<sup>2</sup> Соколов В.К. Реконструкция жилых зданий. М., 1986. С. 14.

<sup>3</sup> Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища : учеб. пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. Вологда, 2002. С. 9.

<sup>4</sup> Овсянникова Т.Ю. Экономика строительного комплекса. Экономическое обоснование и реализация инвестиционных проектов : учеб. пособие. Томск, 2004. С. 31.