

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 7, №5 (2015) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol7-5>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/206TVN515.pdf>

DOI: 10.15862/206TVN515 (<http://dx.doi.org/10.15862/206TVN515>)

УДК 624.042

Манжилевская Светлана Евгеньевна

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

Россия, Ростов-на-Дону¹

Старший преподаватель кафедры «Организации строительства»

Кандидат технических наук

E-mail: oc41@bk.ru

Кулагина Анастасия Витальевна

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

Россия, Ростов-на-Дону

Магистрант кафедры «Организации строительства»

E-mail: oc41@bk.ru

Актуальные экономические проблемы реконструкции жилого фонда г. Ростова-на-Дону

¹ 344022, Россия, Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162

Аннотация. Рассматриваются проблемы реконструкции городской застройки г. Ростова-на-Дону. Обзор проводится в исторической динамике развития вопроса. Показана целесообразность реформирования градостроительной сферы. Рассматриваются сформировавшиеся механизмы финансового обеспечения процессов реконструкции и восстановления жилищного фонда города и управления этими процессами. Указывается, то механизм имеет ряд существенных недостатков, вызванных недоучетом рыночных факторов при планировании процессов реконструкции. Тем не менее, повышение эффективности управления процессами реконструкции для Ростова-на-Дону актуально в настоящее время, поскольку доля жилищного фонда ветхого и аварийного жилья в пределах городской агломерации достаточно велика. Особенно эта проблема становится острой в аспекте расширения агломерации на города – спутники, поскольку в этом случае суммарное количество жилья, подлежащего реконструкции или сносу, превышает долю фонда, пригодного для эксплуатации

Ключевые слова: организация строительства; инновации; реконструкция; управление компанией; управление персоналом.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Манжилевская С.Е., Кулагина А.В. Актуальные экономические проблемы реконструкции жилого фонда г. Ростова-на-Дону // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 7, №5 (2015)
<http://naukovedenie.ru/PDF/206TVN515.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/206TVN515

Структура жилищного фонда Ростова-на-Дону, в настоящее время, отличается по формам собственности от структур начала 90-х годов XX века, поскольку за прошедшие 20 лет доля государственного жилищного фонда существенно уменьшилась [1]. Естественно, увеличение доли частной собственности неизбежно влечет за собою как расширение прав по использованию жилья, так принятие определенных рисков, связанных с содержанием, управлением имуществом.

За годы рыночной экономики сформировались механизмы финансового обеспечения процессов реконструкции и восстановления жилищного фонда города и управления этими процессами. Этот механизм имеет ряд существенных недостатков, вызванных недоучетом рыночных факторов при планировании процессов реконструкции. Тем не менее, повышение эффективности управления процессами реконструкции для Ростова-на-Дону актуально в настоящее время, поскольку доля жилищного фонда ветхого и аварийного жилья в пределах городской агломерации достаточно велика. Особенно эта проблема становится острой в аспекте расширения агломерации на города – спутники, поскольку в этом случае суммарное количество жилья, подлежащего реконструкции или сносу, превышает долю фонда, пригодного для эксплуатации [2]. Очевидно, что проблема реконструкции городской застройки потребует качественно преобразовать среду обитания и сохранить объекты недвижимости, обладающие исторической ценностью.

В настоящее время в Ростове-на-Дону присутствует ряд системных проблем в городском хозяйстве, постоянно усугубляющихся, вызванных тем, что многие жилые объекты и связанная с ними коммунальная инфраструктура находятся в ветхом, аварийном состоянии или не соответствует нормам комфортности. Центроостремительное расширение города с объективными попытками занять окраинные территории приводит к тому, что центральная часть города оказывается занята зданиями, находящимися в той или иной стадии саморазрушения. Нарушается сама система целесообразного городского хозяйствования, когда освоение новых площадей и реконструкция прежних дисбалансированно и идет в неуправляемом порядке. Дисгармонизация и алогичность застройки приводит, в конечном итоге, к невозможности нормального функционирования городской агломерации. Меры, принимаемые городской администрацией и Правительством Ростовской области направлены на консолидацию усилий, призванных решить эту проблему. Но в настоящее время она все еще актуальна [3].

Главные трудности в области решения задач реконструкции оказываются связаны с финансированием проектов, привлечением инвестиций из различных источников.

Изучение европейского опыта реконструкции жилищного фонда показывают, что реконструкция зданий осуществляется собственником, при субсидировании государством и частными фондами. Управление реконструкцией в этом аспекте заключается, в том числе в консолидации интересов всех заинтересованных участников и распределении пропорций участия и ответственности между государством и негосударственными ассоциациями. Важной составляющей в этой связи является именно ответственность участников проекта, поскольку недобросовестное выполнение своих обязательств приводит не только к финансовым потерям и замедлению либо невозможности реализации проекта, но и к вероятной утрате архитектурного памятника, созданию колоссальных неудобств для эксплуататоров реконструируемого объекта. Любая задержка в процессе реконструкции, особенно если реконструируется промышленный объект или крупный комплекс с проходящими через него магистралями, оборачивается значительными финансовыми потерями, которые, зачастую, невозможно компенсировать. Требуется организовать четкое взаимодействие всех участников процесса реконструкции независимо от принятой схемы управления [4].

Прямая реализация зарубежного опыта управления реконструкцией жилого фонда городов в российской специфике слаборазвитых рыночных отношений показывает свою несостоятельность. Многочисленные «пилотные» проекты реконструкции при содействии Финляндии и Германии не получили массового применения, ввиду практически непреодолимых трудностей с обеспечением их реализации. Такие проекты полностью финансировались из государственного бюджета и чаще всего оказывались убыточными даже с точки зрения полной ликвидации реконструируемой застройки и возведения новых объектов с нулевого цикла [5].

В настоящее время управление реконструкцией в Ростове-на-Дону реализуется на средства инвестиционно-строительных проектов реконструкции за счет государственного бюджета с частичным привлечением частного капитала. В роли заказчика выступает Комитет по строительству Администрации города, который в свою очередь выступает уполномоченным лицом, представляющим интересы городской администрации, различных ведомств, в собственности или управлении которых находятся реконструируемые объекты, в меньшей степени - корпораций, имеющих государственное управление. В тех же случаях, когда реализация проекта идет за частные средства заказчиком оказывается либо инвестор, либо лицо, уполномоченное на то инвестором. При этом права собственности реконструируемого объекта могут оспариваться различными владельцами или вовсе быть неустановленными, и в этом случае реконструкция тормозится на стадии начала, и, де-факто, объект по документам находящийся в стадии реконструкции, продолжает разрушаться. Неурегулированность прав собственности, прав ответственности служит значительным препятствием, как для государственных организаций, осуществляющих реконструкцию, так и для частных инвесторов. Фактически, ситуация такова, что частный инвестор, начиная реконструкцию того или иного объекта принимает на себя дополнительные риски, связанные с относительностью фиксации на права собственности на объект. Разумеется, данная ситуация не способствует повышению интереса частного капитала к реконструкции городской застройки, особенно в историческом центре города [6].

За последние два года силами Комитета по строительству за счет средств городского бюджета реконструировано порядка 25 зданий различного назначения и в более 400 проведен ремонт различного типа, в основном косметический, что никак не может изменить положение с фондом ветхого и аварийного жилья, нуждающегося в кардинальной реставрации. Расчеты показали, что процент площади ветхого и аварийного жилья составляет порядка 17 % от общей площади жилищного фонда, внесенного в реестр города в настоящий момент. С учетом ветшания существующих сооружений и возможного увеличения фонда городской застройки за счет городов-спутников, включаемых в городскую агломерацию, данная ситуация оказывается достаточно серьезной. Хотя процент аварийных зданий, подлежащих немедленному расселению из-за невозможности в них проживания, в городе Ростове-на-Дону невелик, количество жилья, требующего серьезного конструктивного вмешательства значительно. Это здания как в историческом центре города, включая малоэтажные жилые дома постройки 20-х-30-х годов XX века, так и крупнопанельные строения, находящиеся в различных районах города [7]. При отсутствии четко выработанного плана их реконструкции и сохранении прежних темпов, катастрофическая ситуация с состоянием жилищного фонда может произойти в достаточно ограниченный период времени, что потребует от государства и собственников колоссальных затрат на строительство нового жилья или глубокой реконструкции существующего [8].

Представляется, что комплексная перспективная оценка реконструкции с расчетом возможных затрат, исходя из степени очередности и значительности требуемого вмешательства в состояние объекта, необходим городу [9]. Подобный план должен включать в себя не только приблизительную оценку объектов, подлежащих полному или частичному

реконструированию, но и вероятные шаги по привлечению частного капитала в этот процесс. Мы полагаем, что доля частного капитала в реконструкции городской застройки должна постоянно возрастать. Это не только снизит бюджетные затраты города и государства в целом, но и позволит обеспечить эффективную эксплуатацию здания в дальнейшем, поскольку инвестор и собственник будут заинтересованы в получении максимальной прибыли от его эксплуатации. Также необходимо предусмотреть комплекс мер, направленных на бонусное обеспечение заинтересованности частного капитала в реконструкции.

ЛИТЕРАТУРА

1. Погорелов В.А., Побегайлов О.А., Исмаилов Р.И. Генезис и логика развития научного понимания качества в строительстве // Научное обозрение. 2014. №7-2. - С. 741-744.
2. Landolf Rhode-Barbarigos, Nizar Bel Hadj Ali, Rene Motro, Ian F.C. Smith. Designing tensegrity modules for pedestrian bridges // Engineering Structures, Vol.32, No.4, 2010. - pp. 1158-1167. Artful Landscapes: 10 Modern Landscape Architecture Designs. – Режим доступа. – URL: <http://www.thecoolist.com/landscape-architecture-designs-10-modern-masterpieces/#sthash.aQI5VNCi.dpuf> (дата обращения 01.04.2014).
3. Lafford G. Civil Engineering Design And Construct - CIRIA, 2001. – 256 с.
4. Петренко С.Е., Серпокрылов Н.С., Борисова В.Ю. Повышение эффективности и надежности очистки сточных вод на разных стадиях эксплуатации очистных сооружений. [Электронный ресурс] // Инженерный Вестник Дона. – 2013. – №2. - Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1602>.
5. Петренко Л.К., Побегайлов О.А., Петренко С.Е. Организация работ и управление реконструкцией. – Ростов-на-Дону: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. – 76 с.
6. Петренко Л.К., Манжилевская С.Е., Сикорская Н.К. Организационно-технологические решения реконструкции театральных зданий со сложными геологическими условиями // Научное обозрение, 2014. №7. С. 544-549.
7. Петренко Л.К., Погорелов В.А. Совершенствование организации и управления градостроительным комплексом // Научное обозрение, 2014. №7. С. 727-730.
8. Петренко Л.К., Карандина Е.В., Манжилевская С.Е. Методы формирования программы технико-экономического обоснования реконструкции объектов [Электронный ресурс] // Инженерный Вестник Дона. – 2013. – №3. - Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1961>.
9. Příbyl, P.: European commission, intelligent motorway, floating vehicle. Inžinierske stavby. 2012, roč. 2012, č. 1, čl. č. 16, s. 56-59. ISSN 1335-0846. (in Czech).

Рецензент: Статья рецензирована членами редколлегии журнала.

Manzhilevskaya Svetlana Evgen'evna

Rostov State University of Civil Engineering
Russia, Rostov-on-Don
E-mail: oc41@bk.ru

Kulagina Anastasiya Vital'evna

Rostov State University of Civil Engineering
Russia, Rostov-on-Don
E-mail: oc41@bk.ru

Current economic problems of reconstruction of housing in Rostov-on-Don

Abstract. The problems of reconstruction of the urban development of Rostov-on-Don. The problems of reconstruction of the urban development of Rostov-on-Don. The survey is conducted in the historical dynamics of the issue. The expediency of reforming the urban development sector. Are considered to form a mechanism of financial support the reconstruction and rehabilitation of the housing stock of the city and the management of these processes. It is pointed out that the mechanism has a number of disadvantages caused by underestimation of the market factors in the planning process of reconstruction. However, better management of the reconstruction process for the Rostov-on-Don important now, since the proportion of the housing stock of dilapidated housing within the metropolitan area is quite large. This problem becomes particularly acute in terms of expansion in the metropolitan area of the city - satellites, as in this case, the total amount of housing, reconstruction or demolition to be in excess of the fund is suitable for operation.

Keywords: construction management; innovation; reconstruction; company management; personnel management.

REFERENCES

1. Pogorelov V.A., Pobegaylov O.A., Ismailov R.I. Genezis i logika razvitiya nauchnogo ponimaniya kachestva v stroitel'stve // Nauchnoe obozrenie. 2014. №7-2. - S. 741-744.
2. Landolf Rhode-Barbarigos, Nizar Bel Hadj Ali, Rene Motro, Ian F.C. Smith. Designing tensegrity modules for pedestrian bridges // Engineering Structures, Vol.32, No.4, 2010. - pp. 1158-1167. Artful Landscapes: 10 Modern Landscape Architecture Designs. – Rezhim dostupa. – URL: <http://www.thecoolist.com/landscape-architecture-designs-10-modern-masterpieces/#sthash.aQI5VNCi.dpuf> (data obrashcheniya 01.04.2014).
3. Lafford G. Civil Engineering Design And Construct - CIRIA, 2001. – 256 s.
4. Petrenko S.E., Serpokrylov N.S., Borisova V.Yu. Povyshenie effektivnosti i nadezhnosti oчитki stochnykh vod na raznykh stadiyakh ekspluatatsii oчитnykh sooruzheniy. [Elektronnyy resurs] // Inzhenernyy Vestnik Dona. – 2013. – №2. - Rezhim dostupa: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1602>.
5. Petrenko L.K., Pobegaylov O.A., Petrenko S.E. Organizatsiya rabot i upravlenie rekonstruktsiyey. – Rostov-na-Donu: Rost. gos. stroit. un-t, 2013. – 76 s.
6. Petrenko L.K., Manzhilevskaya S.E., Sikorskaya N.K. Organizatsionno-tehnologicheskie resheniya rekonstruktsii teatral'nykh zdaniy so slozhnymi geologicheskimi usloviyami // Nauchnoe obozrenie, 2014. №7. S. 544-549.
7. Petrenko L.K., Pogorelov V.A. Sovershenstvovanie organizatsii i upravleniya gradostroitel'nykh kompleksom // Nauchnoe obozrenie, 2014. №7. S. 727-730.
8. Petrenko L.K., Karandina E.V., Manzhilevskaya S.E. Metody formirovaniya programmy tekhniko-ekonomicheskogo obosnovaniya rekonstruktsii ob"ektov [Elektronnyy resurs] // Inzhenernyy Vestnik Dona. – 2013. – №3. - Rezhim dostupa: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1961>.
9. Příbyl, P.: European commission, intelligent motorway, floating vehicle. Inžinierske stavby. 2012, roč. 2012, č. 1, čl. č. 16, s. 56-59. ISSN 1335-0846. (in Czech).