
Виндижева А. Ю., Микитаева И. Р.

Vindizheva A. Yu., Mikitaeva I. R.

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЦЕССАМИ РЕКОНСТРУКЦИИ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА

MANAGING THE PROCESSES OF RECONSTRUCTION
OF THE CITY'S HOUSING STOCK

Управление жилищным фондом направлено на обеспечение его сохранности и надлежащего технического и санитарного состояния. Грамотное управление процессами реконструкции способствует созданию безопасных условий проживания, решению вопросов финансового обеспечения содержания жилых домов. Для повышения эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда города целесообразно использовать инновационный подход, определяемый нами как проектно-процессный. Являясь одной из концепций управления, данный подход представляет собой совершенный процесс управления, состоящий из взаимосвязанных действий. Следовательно, реконструкция жилых зданий позволит не только продлить жизненный цикл, но и значительно улучшить качество жилья, ликвидировать ком-мунальное поселение, оснастить дома современным инженерным оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий и повысить их энергоэффективность. Для зданий разных периодов строительства необходим индивидуальный подход в разработке методов и технологий их реконструкции. В то же время процесс должен происходить не в отдельно стоящем здании, а в группе зданий, квартале или микрорайоне. Это дает возможность провести всестороннюю оценку ситуации развития городов, принять наиболее рациональные решения, отвечающие современным условиям, и обеспечить логическую связь различных архитектурных тенденций. Формирование эффективной системы управления реконструкцией жилищного фонда города должно основываться на включении в процесс управления всех заинтересованных участников. Целью преобразований является создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрение

ресурсосберегающих технологий путем формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов.

Housing fund management is aimed at ensuring its safety and proper technical and sanitary condition. Competent management of reconstruction processes contributes to the creation of safe living conditions, resolving issues of financial support for the maintenance of residential buildings. To improve the management of reconstruction and overhaul of the housing stock of the city, it is advisable to use an innovative approach that we define as a design and process. Being one of the management concepts, this approach is a perfect management process, consisting of interconnected actions. Consequently, the reconstruction of residential buildings will not only extend the life cycle, but also significantly improve the quality of housing, eliminate the community, equip houses with modern engineering equipment, improve the architectural expressiveness of buildings and increase their energy efficiency. An individual approach is needed in the development of methods and technologies for their reconstruction for buildings during different periods of construction. At the same time, the process should not take place in a separate building, but in a group of buildings, a quarter or neighborhood. This makes it possible to conduct a comprehensive assessment of the situation of urban development, make the most rational decisions that meet modern conditions, and provide a logical connection between various architectural trends. The formation of an effective management system for the reconstruction of the housing stock of the city should be based on the inclusion of all interested participants in the management process. The goal of the reforms is to create safe and favorable living conditions for citizens, improve the quality of reforming the housing and communal services, the formation of effective mechanisms for managing the housing stock, the introduction of resource-saving

technologies through the formation of funds for the overhaul of apartment buildings.

Ключевые слова: *реконструкция, жилищный фонд, проектно-процессный подход, управление.*

Key words: *reconstruction of the housing fund, the project-process approach, management.*

Виндижева Агата Юрьевна – студент 4 курса направления подготовки «Строительство», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Vindizheva Agata Yuryevna – 4-year undergraduate in the construction field, FSBEI HE Kabardino-Balkarian GAU, Nalchik

Микитаева Индира Руслановна – кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и экспертизы недвижимости, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик
E-mail: diseconkbgau@mail.ru

Mikitaeva Indira Ruslanovna – Candidate of Economics Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Real Estate Expertis, FSBEI HE Kabardino-Balkarian GAU, Nalchik
E-mail: diseconkbgau@mail.ru

Введение. Значимость жилищной сферы многогранна. Жилищная сфера, представляя важнейший сектор экономики, включает в себя огромный социально-экономический потенциал страны. В социальном аспекте жилищная сфера удовлетворяет первичные жизненные потребности человека и представляет жизненно важные интересы всего населения страны.

В современных условиях, в рамках национального жилищного проекта, актуализируются проблемы комплексного обустройства жилой застройки, обеспечения сохранности фонда и улучшения условия проживания населения.

Жилищный фонд Кабардино-Балкарской Республики составляет 16339,4 тыс. кв. м, из них многоквартирные жилые дома – 6635 тыс. кв. м. В 2208 многоквартирных домах площадью около 5382,8 тыс. кв. м, в которых проживает 219,2 тыс. человек, требуется проведение капитального ремонта, в том числе в домах площадью 85,3 тыс. кв. м – неотложный капитальный ремонт. За последние годы наблюдается рост ветхого и аварийного жилищного фонда, который составляет 1 процент от всего жилищного фонда республики. Из общего числа многоквартирных домов в аварийном состоянии находятся и подлежат сносу 34,52 тыс. кв. м [1].

В этой связи, возрастает значение воспроизводственной политики обновления жилищного фонда в условиях многообразия форм собственности на жилье за счёт

строительства, реконструкции, модернизации, реновации (рисунок 1) [2].

Ход исследования. Реконструкция относится к одной из наиболее важных составляющих воспроизводственной политики.

Следует отметить, что со стороны правительства предпринимаются многочисленные меры для осуществления воспроизводственной политики.

Так, республиканская программа «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кабардино-Балкарской Республике в 2014 - 2043 годах» разработана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон N 185), Законом Кабардино-Балкарской Республики от 22 июля 2013 года N 62-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кабардино-Балкарской Республики» и направлена на приведение жилищного фонда республики к соответствующему стандарту качества, обеспечивающему безопасные и комфортные условия проживания граждан. Это достигается путем проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов за счет всех источников финансирования, в том числе в основном с привлечением личных средств граждан, поступивших в виде взносов граждан на проведение капитального ремонта общего

имущества многоквартирных домов, а также созданием условий для развития системы общественного самоуправления в жилищной сфере муниципальных образований

Кабардино-Балкарской Республики в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства [3].



Рисунок 1 – Формы воспроизводства объектов жилищной недвижимости

Реконструкция и модернизация аварийного и ветхого жилья традиционно определяется как комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей и параметров. Анализ различных определений показывает, что большинство исследователей в качестве доминирующего признака понятия выделяют увеличение объемных показателей зданий при реконструкции и изменение функционального назначения помещения (или его частей) при модернизации. Однако эти признаки лишь частично отражают сущность реконструкции и модернизации аварийного и ветхого жилья. Так, увеличение объемных показателей зданий при реконструкции и изменение функционального назначения помещения (или его частей) при модернизации без инновационного подхода к решению данной проблемы может являться не столько результатом улучшения условий проживания людей с изменением характеристик основных средств, сколько временным решением проблемы с сохранением эксплуатационных

возможностей здания на короткий период времени.

Поэтому, нами предпринята попытка предложить и разработать некоторые мероприятия, способствующие повышению эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда города.

Управление реконструкцией включает:

- 1) разработку и обоснование концепции проекта, оценку его экономической или социокультурной эффективности;
- 2) выполнение технико-экономического обоснования проекта реконструкции и разработку бизнес-плана проекта;
- 3) осуществление системного планирования проекта и ремонтно-строительных работ на всех стадиях;
- 4) разработку смет и бюджета проекта;
- 5) подбор исполнителей проекта через процедуру конкурсов и торгов;
- 6) обеспечение эффективного контроля и регулирования, а также управление изменениями, неизбежными в ходе реализации проекта;

7) организацию системного управления качеством и обеспечение технического надзора;

8) оценку длительности и структуры проекта.

Участниками осуществления проекта реконструкции здания или сооружения являются:

1) заказчики, представляющие интересы государственных, муниципальных, федеральных, кооперативных организаций и частных лиц;

2) проектные организации, которые по заказам разрабатывают проектную документацию на реконструкцию, инженерно-геологические и изыскательские работы;

3) генподрядные строительно-монтажные, ремонтно-строительные и реставрационные организации, которые по договорам с заказчиком выполняют комплекс работ по реконструкции и реставрации; генподрядчик может привлекать другие организации (субподрядчики) для выполнения специализированных работ.

Между участниками процесса устанавливается прямая и обратная административно-хозяйственная, информационная, техническая связь. Основной задачей заказчика (инвестора) считается проведение комплекса мероприятий, конечной целью которого является обеспечение (совместно с другими участниками инвестиционного процесса) ввода в эксплуатацию завершеной реконструкцией объекта. Передача заказчиком своих функций проектировщику оформляется контрактом.

Результаты исследования. Таким образом, проект организации реконструкции (ПОР) является по сути рабочей программой, по которой ведется проектирование и реконструкция объекта. Согласно ПОР на строительство выдается техническая документация (рабочие чертежи, решения по технологии производства работ, сметы по видам работ, комплектовочные ведомости). Основным документом ПОР является директивный календарный план-график, в котором определяются степень совмещения процессов и последовательность их выполнения. Определяются объемы работ и технологическая последовательность, планируется поставка конструкций и оборудования, определяется потребность в

машинах и механизмах, количество и состав рабочей силы, энергоресурсы, выполняется расчет потребности в площадях складирования и административно-бытовых помещений. ПОР разрабатывается генеральным проектировщиком и согласовывается с генподрядной организацией, специализированными организациями, а также основными поставщиками конструкций и оборудования. Работа по составлению ПОР производится комплексно, т.е. одновременно с подсчетом объемов работ рассматриваются методы производства, устанавливаются сроки, выполняется разбивка на очереди и пр.

Для особо сложных объектов разрабатывается комплексный укрупненный график, устанавливающий продолжительность основных этапов проектирования и реконструкции очередей в составе комплекса (форма представления укрупненного графика – сетевой график и пояснительная записка) [4].

Иначе говоря, для повышения эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда города целесообразно использовать инновационный подход, определяемый нами как проектно-процессный.

Проектно-процессный подход, являясь одной из концепций управления, представляет собой совершенный процесс управления, состоящий из взаимосвязанных действий. Управление воспроизводством жилищного фонда (аварийного и ветхого) можно представить как набор повторяющихся процессов. Применение системного подхода в процессе управления воспроизводства жилищного фонда позволяет глубже и лучше осмыслить процесс организации и найти оптимальные пути и методы воздействия на систему управления. Проектное управление – область деятельности, в ходе которой определяются и достигаются четкие цели проекта при балансировании между объемом работ, ресурсами, (такими как люди, деньги, труд, материалы, энергия, пространство и др.), временем, качеством и рисками.

Используя предлагаемый подход к реконструкции жилых зданий, можно не только продлить жизненный цикл, но и значительно улучшить качество жилья: ликвидировать коммунальное поселение, оснастить дома современным инженерным

оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий и повысить их энергоэффективность. Для зданий разных периодов строительства необходим индивидуальный подход в разработке методов и технологий их реконструкции. В то же время процесс должен происходить не в отдельно стоящем здании, а в группе зданий, квартале или микрорайоне. Это дает возможность провести всестороннюю оценку ситуации развития городов, принять наиболее рациональные решения, отвечающие современным условиям, и обеспечить логическую связь различных архитектурных тенденций.

Формирование эффективной системы управления реконструкцией жилищного фонда города должно основываться на включении в процесс управления всех заинтересованных участников. Консолидирующим их интересы

органом будет выступать Департамент – орган, выполняющий функции государственного регулирования и формирования партнерских отношений между государством, бизнесом, гражданами.

- анализ существующих методов реконструкции;

- развитие методических основ при оценке эффективности комплексной реконструкции жилых кварталов;

Решение задачи комплексного обустройства жилой застройки в рамках национального жилищного проекта обуславливает стратегический подход к планированию структуры ресурсов и объемов по строительству новых объектов жилья, реконструкции эксплуатируемых зданий в условиях обеспечения комплексного обновления территорий сложившейся застройки [5].

Литература

1. Балкизов М.Х., Микитаева И.Р. Инвестиционная политика воспроизводства жилищной сферы // Материалы международной научной конференции «Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика-2». Краснодар: Издательство «Краснодарский ЦНТИ» – филиал ФГБУ «РЭА» Минэнерго РФ. 2018. С. 59-63.
2. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: учебно-практическое пособие / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. М.: Изд-во «АСВ», 2004. С. 528.
3. Микитаева И.Р., Балкизов М.Х. Основы оценки собственности: учебное пособие для студентов направления 08.03.01 «Строительство» направленность «Экспертиза и управление недвижимостью».
4. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник, 2-е изд., перераб. и доп. / под общ. ред. П.Г. Грабового, В.А. Харитонов. Москва: Проспект, 2013. 712 с.
5. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры: учебник / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. Москва: ИИА «Просветитель», 2013. 840 с.

References

1. *Balkizov M.H., Mikitaeva I.R.* Investicionnaya politika vosproizvodstva zhilishchnoj sfery // Materialy mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii «Investicionnyj menedzhment i gosudarstvennaya investicionnaya politika-2». Krasnodar: Izdatel'stvo «Krasnodarskij CNTI» – filial FGBU «REA» Minenergo RF. 2018. S. 59-63.
2. *Osnovy organizacii i upravleniya zhilish-chno-kommunal'nym kompleksom: Uchebno-prakticheskoe posobie / pod obshch. red. prof. P.G. Grabovogo.* M.: Izd-vo «ASV», 2004. S. 528.
3. *Mikitaeva I.R., Balkizov M.H.* Osnovy ocenki sobstvennosti: uchebnoe posobie dlya studentov napravleniya 08.03.01 «Stroitel'stvo» napravlennost' «Ekspertiza i upravlenie nedvizhimosti».
4. *Rekonstrukciya i obnovlenie slozhivshej-sya zastrojki goroda: uchebnik, 2-e izd., pere-rab. i dop. / pod obshch. red. P.G. Grabovogo, V.A. Haritonova.* Moskva: Prospekt, 2013. 712 s.
5. *Upravlenie gorodskim hozyajstvom i mo-dernizaciya zhilishchno-kommunal'noj infrastruktury: uchebnik / pod obshch. red. prof. P.G. Grabovogo.* Moskva: IA «Prosvetitel'», 2013. 840 s.