

УДК 005: 332.832.5

## ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ АВАРИЙНОГО И ВЕТХОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА С ПОЗИЦИЙ СИСТЕМНОГО И ПРОЦЕССНОГО ПОДХОДОВ В ЦЕЛЯХ ПОВЫШЕНИЯ КОМФОРТНОСТИ ПРОЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА

Першина Т.А., Калентьева Н.А.

ФГБОУ ВПО «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет»,  
Волгоград, e-mail: tatpersh@yandex.ru, kalentevaname@ya.ru

Одной из основных ценностей для человека является жилье. Оно обеспечивает экономическую стабильность, безопасность. В нашей стране угрожающими темпами растет количество ветхого и аварийного жилья. Разработанные федеральные, региональные, муниципальные программы по капитальному ремонту, реконструкции жилого фонда на данный момент не могут остановить процесс роста такого жилья. В условиях необходимости повышения комфортности и безопасности проживания граждан, увеличения продолжительности эксплуатации жилищного фонда, а также снижения энергоемкости и повышения экологичности данного сектора экономики требуется активное внедрение перспективных инноваций в рамках эффективной модели управления воспроизводством (реконструкцией и модернизацией) жилищного фонда, в частности аварийного и ветхого жилья, что и предопределило актуальность исследования. В статье сформулированы и систематизированы особенности управления ветхим и аварийным жильем города, связанные со спецификой признания жилых домов аварийными или ветхими, позволяющие глубже раскрыть причины приведения жилых домов в состояние ветхости или аварийности и определить наилучшие способы их воспроизводства. Полученные научные результаты имеют практическую направленность, которая заключается в разработке методики управления воспроизводством аварийного и ветхого жилищного фонда с позиций системного и процессного подходов.

**Ключевые слова:** ветхое жилье, аварийное жилье, реконструкция, модернизация, инновации, системный подход, процессный подход, воспроизводство, комфортность проживания, город

## FEATURES REPRODUCTIVE MANAGEMENT OF EMERGENCY AND DILAPIDATED HOUSING STOCK FROM THE STANDPOINT OF SYSTEM AND PROCESS APPROACHES IN ORDER TO IMPROVE THE COMFORT OF LIVING OF THE POPULATION OF THE CITY

Pershina T.A., Kalenteva N.A.

Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering,  
Volgograd, e-mail: tatpersh@yandex.ru, kalentevaname@ya.ru

One of the core values for human habitation is. It provides economic stability and security. In our country at an alarming rate increasing number of old and dilapidated housing. Developed by the federal, regional, municipal program of major overhaul and reconstruction of housing stock at the moment can not stop the process of growth of such housing. In the context of the need to improve the comfort and safety of citizens living, increase the duration of housing maintenance, and reduce energy consumption and improve environmental performance of this sector require the active introduction of promising innovations in the framework of an effective model of reproductive management (reconstruction and modernization) of housing, in particular emergency and dilapidated housing, which determined the relevance of the study. The paper formulated and systematized management features dilapidated and emergency housing for the city, related to the specific recognition of houses the emergency or dilapidated, enabling deeper to uncover the causes of bringing dwelling houses into a state of disrepair or accident and to determine the best ways of their reproduction. These research results have a practical orientation, which is to develop management techniques reproduction of emergency and dilapidated housing stock from the standpoint of system and process approaches.

**Keywords:** dilapidated housing, emergency housing, reconstruction, modernization, innovation, system approach, process approach, reproduction, comfort of living, city

В нашей стране угрожающими темпами растет количество ветхого и аварийного жилья. Разработанные федеральные, региональные, муниципальные программы по капитальному ремонту, реконструкции жилого фонда на данный момент не могут остановить процесс роста такого жилья, которое не только ухудшает внешний облик городов, снижает их инвестиционную привлекательность, но и становится просто опасным для жизни граждан. По данным Российского союза инженеров площадь ветхого и аварий-

ного жилья с 1990 года увеличилась более чем в три раза, в то время как строительство нового жилья увеличивается более низкими темпами и имеет низкое качество. В среднем происходит старение жилого фонда на 1,5% в год. Изменить данное соотношение могло бы внедрение инноваций в процесс воспроизводства, но в условиях существующей модели управления жилищным фондом это не является возможным. Поиск способов решения данной проблемы предопределил актуальность данной статьи.

### **Теоретические подходы к воспроизводству аварийного и ветхого жилищного фонда с позиций системного и процессного подходов**

Многие российские ученые, такие как Ю.П. Панибратов, А.Н. Асаул, Н.В. Чепаченко, С.А. Ершова, в своих трудах неоднократно упоминают о важности развития и воспроизводства жилищного фонда. Так, ученый Ю.П. Панибратов считает, что «данная сфера во многих странах является приоритетом государственной инвестиционной политики, обладает высоким мультипликационным эффектом, генерирующим инвестиционную активность в смежных отраслях» [3].

По мнению А.Н. Асаула, создать здоровый внутридомовой климат поможет «зеленое» строительство [1].

Н.В. Чепаченко в своих трудах пишет о системах базовых принципов управления развития строительного предприятия, о приоритете государственной инвестиционной политики, которые позволят решить проблему с ветхим и аварийным жильем [5].

С.А. Ершова видит решение проблемы в реализации программы реновации застроенных жилых территорий города [2].

**Целью исследования** авторов было разработать систему управления воспроизводством аварийного и ветхого жилья с позиций системного и процессного подхода, опираясь на труды ученых.

Выполненный анализ показал, что даже сама процедура признания жилья аварийным или ветхим непрозрачна и длительна по времени, что является сдерживающим фактором для принятия мер по воспроизводству ветхого жилья или переселению граждан из аварийного жилья. В настоящее время правительство нашей страны уделяет большое внимание решению проблемы аварийного и ветхого жилья. Решить эту проблему невозможно без применения инноваций, модернизации ветхого жилья на основе инноваций.

Применение инноваций в решении этой проблемы связано с использованием новых материалов, конструкций, оборудования, технологий, проектно-конструкторских разработок, современных методов организации в управлении выполнения ремонтных работ, работ по реконструкции и модернизации ветхого жилья, направленных на повышение эффективности выполняемых работ, улучшения количественных и качественных характеристик жилых зданий, увеличения срока их эксплуатации, повышения качества жизни. Количество ветхого и аварийного жилья в России растет год от года. Сократить рост такого жилья можно с помощью реконструкции и модернизации имеющегося жилищного фонда.

Анализ научной литературы показал, что понятие «реконструкция ветхого жилья на основе инноваций» и «модернизация ветхого жилья на основе инноваций» неоднозначно трактуется в различных источниках. 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. Виды модернизации часто путают с реконструкцией. Четко провести границу между ремонтом и реконструкцией бывает затруднительно. На законодательном уровне трудно отнести здание к категории аварийного или ветхого жилья. Одна из основных проблем выполнения работ по реконструкции и модернизации аварийного и ветхого жилья это отнесение здания к категории ветхого или аварийного, постановка здания, на выполнение этих работ, наличие денежных средств, проблема с переселением граждан из аварийного жилья. Около 2% населения в нашей стране проживают в жилых зданиях требующих их восстановления или сноса.

Изучение понятийного аппарата, используемого зарубежными и отечественными учеными, а также исследование особенностей решения проблемы с ветхим и аварийным жильем позволяют утверждать, что реконструкция ветхого жилья на основе инноваций и модернизация ветхого жилья на основе инноваций представляет собой отличающиеся от существующих рассмотрением как совокупности методов и воздействий, связанных с существенным техническим усовершенствованием жилых зданий согласно требованиям текущего времени; а также «модернизация ветхого

жилья на основе инноваций», отличающаяся от существующих использованием инновационных мероприятий, направленных на обновление функционально устаревшего планировочного решения существующего здания, использование инновационных материалов и инновационного инженерного оборудования домов, улучшающих его потребительские качества.

Каждому объекту, требующему реконструкции, предъявляются индивидуальные решения, связанные с его техническим состоянием. Здания, имеющие высокий моральный и физический износ, более выгодно сносить и строить новое жилье. По экспертным оценкам, стоимость затрат на капитальный ремонт составляет более 60% от затрат на новое строительство (в случае реконструкции – до 75–80%).

С точки зрения авторов, под реконструкцией ветхого жилья на основе инноваций следует понимать инновационный процесс, связанный с существенным техническим усовершенствованием ветхого жилья согласно требованиям текущего времени. Под модернизацией ветхого жилья на основе инноваций подразумевают инновационные мероприятия, направленные на обновление функционально устаревшего планировочного решения существующего здания, использование инновационных материалов и инновационного инженерного оборудования домов, улучшающих его потребительские качества.

**Результаты исследования процедуры признания жилого дома ветхим или аварийным**

Процедуру отнесения жилого дома к категории ветхого или аварийного выполняет межведомственная комиссия. В ее состав входят: собственники квартир, наниматели квартир, инженеры-проектировщики, работники пожарных, эпидемиологических и других служб.

Процедура проведения оценки состояния многоквартирного дома, предусмотренная законодательством РФ, представлена в таблице.

Процедура признания жилого дома межведомственной комиссией ветхим или аварийным

| Этапы процедуры признания жилого дома ветхим или аварийным         | Продолжительность признания жилого фонда ветхим или аварийным |
|--|---|
| Первый этап – подготовительный                                     | 30 дней, в особых случаях сроки сокращаются до 1 дня          |
| Второй этап – обследование состояния многоквартирного жилого фонда | 30 дней   |
| Третий этап – принятие решения о результатах работы комиссии       | 5 дней  |

Источники: составлено авторами.

Данные, представленные в таблице, подтверждают длительность проведения процедуры признания жилого дома межведомственной комиссией ветхим или аварийным. Под воспроизводством жилищного фонда авторами понимаются работы, направленные на выполнение капитального ремонта, реконструкцию, модернизацию жилья и новое строительство.

Системный подход в управлении воспроизводством жилищного фонда рассматривает жилищный фонд как комплекс взаимосвязанных элементов. Он позволяет глубже и лучше рассмотреть их сущность, организацию, методы воздействия, систему управления. Системный подход является комплексным подходом.

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.

Структурную схему управления воспроизводством жилищного фонда (аварийного и ветхого) с позиций системного подхода рассмотрим на рис. 1.

Применение процессного подхода подтверждает зависимость функций управления друг от друга. Структурная схема управления воспроизводством жилищного фонда (аварийного и ветхого) с позиций процессного подхода представлена на рис. 2.

Данная схема управления основана на трех типах организационно-экономических отношений (клиентских, конкурентских, партнерских), показывает зависимость всех участников управления воспроизводством жилищного фонда (аварийного и ветхого) на уровне крупного города. Представляет собой воздействие,

направленное на реализацию потенциала воспроизводства жилищного фонда на основе формирования организационно-экономических отношений всех подсистем.

Управление жилищным фондом (аварийным и ветхим) в крупном городе представляет собой инновационную, финансовую, организационную, производственную, экономическую и другие виды деятельности на основе нормативно-правовых документов юридических и физических лиц по принятию решений по снижению доли ветхого и аварийного жилья, формирования потенциала воспроизводства жилищного фонда.

Управление жилищным фондом (аварийным и ветхим) на уровне крупного города направлено на регламентацию организационно-экономических отношений (конкурентных, клиентских, партнерских) между субъектами управления: жильцами, подрядными организациями, инновационными компаниями, инвесторами, УК, ТСЖ, администрацией города и районов, государства [4].

## Вывод

С позиций системного подхода управление жилищным фондом (аварийным и ветхим) на уровне крупного города – это целостность целей, задач, функций управления реконструкцией и модернизацией аварийного и ветхого жилья, технологии, инструменты, ресурсы, инвестиции в реконструкцию и модернизацию аварийного и ветхого жилья, инновационный подход, инвестиции в реализацию национальной программы и проектов, критерии сокращения доли ветхого и аварийного жилья.

Управление жилищным фондом (ветхим и аварийным) с позиций процессного подхода на уровне крупного города – это процесс, состоящий из взаимосвязанных функций управления (прогнозирование, планирование, организация, мотивация, учет, анализ, оценка, контроль затрат, направленных на выполнение реконструкции и модернизации аварийного и ветхого жилья), направленных на воспроизводство жилищного фонда.

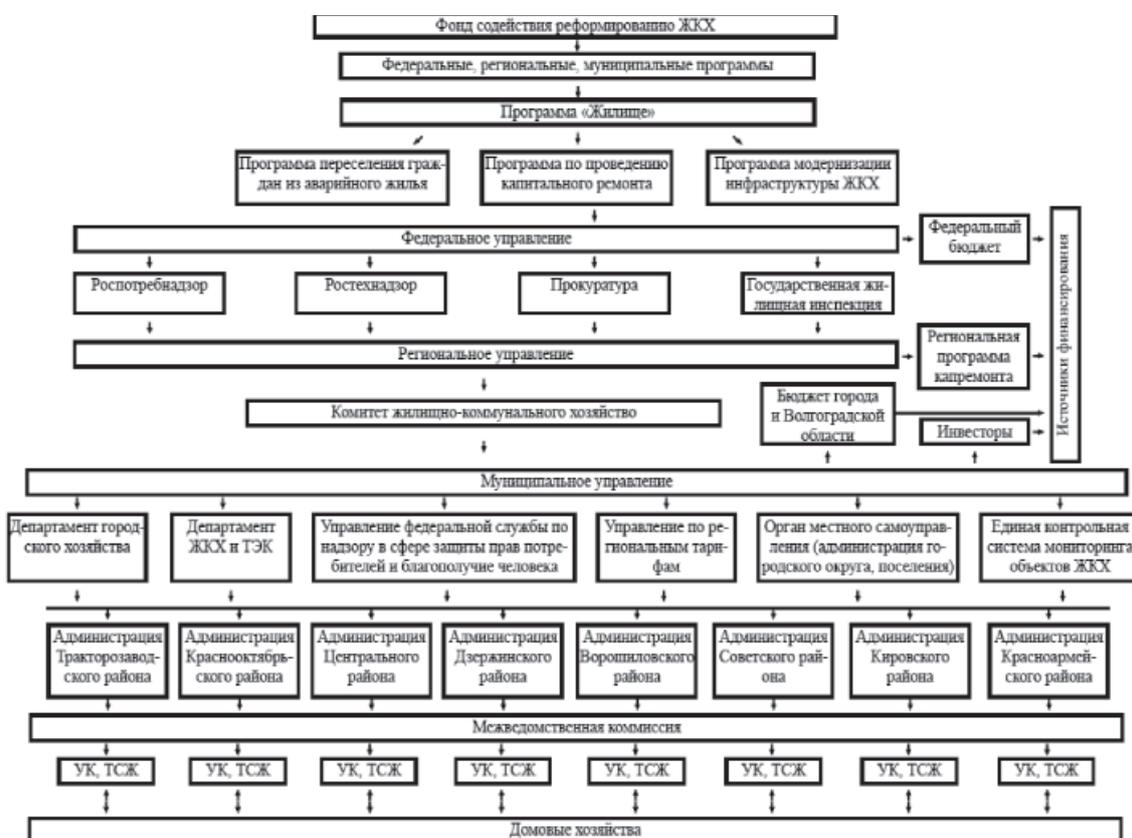


Рис. 1. Структурная схема управления воспроизводством жилищного фонда (аварийного и ветхого) с позиций системного подхода. Источник: разработка автора

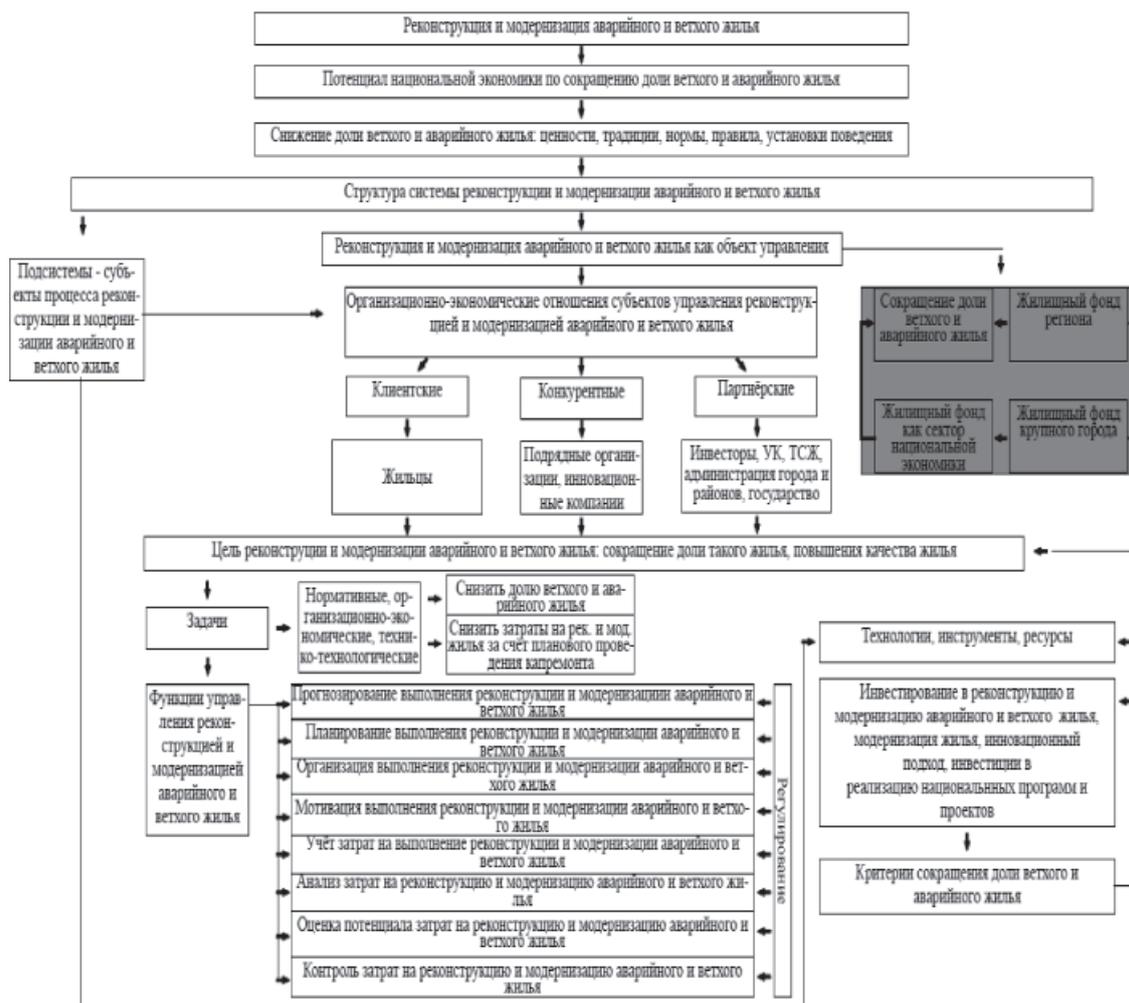


Рис. 2. Структурная схема управления воспроизводством жилищного фонда (аварийного и ветхого) с позиций процессного подхода. Источник: разработка авторов

Публикация подготовлена в рамках поддержанного РГНФ научного проекта № 16-12-34014.

**Список литературы**

1. Асаул А.Н., Иванов С.Н. Основные направления развития «зеленого» строительства // Вестник ТОГУ – 2015. – Вып. 1 (36). – С. 169–178.
2. Ершова С.А., Орловская Т.Н., Виноградова В.В. Концепция реновации застроенных жилых территорий как основа устойчивого развития мегаполиса // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 4 (39). – С. 183–193.
3. Панибратов Ю.П., Аристова М.В. Роль инвестиционно-строительного комплекса в реализации приоритетного национального проекта // Российский рынок жилья: вчера, сегодня, завтра: сб. науч. труд. / сост.: А.Н. Ларионов, Ю.В. Иванова; СПбГАСУ. – СПб., 2007. – С. 3–8.
4. Першина Т.А., Калентьева Н.А. Инновационный подход к решению проблемы реконструкции и модернизации жилого фонда на примере города Волгограда // Экономика и предпринимательство – 2015. – № 12–1 (65–1). – С. 1129–1134.
5. Чепаченко Н.В., Строкин К.Б. Формирование системы базовых принципов управления развитием строитель-

ного предприятия // Проблемы современной экономики. – 2009. – Вып. 2 (30). – С. 438–440.

**References**

1. Asaul A.N., Ivanov S.N. Osnovnye napravleniya razvitiya «zelenogo» stroitelstva // Vestnik TOGU 2015. Vyp. 1 (36). pp. 169–178.
2. Ershova S.A., Orlovskaja T.N., Vinogradova V.V. Konceptija renovacii zastroyennyh zhilyh territorij kak osnova ustojchivogo razvitiya megapolisa // Vestnik grazhdanskih inzhenerov. 2013. no. 4 (39). pp. 183–193.
3. Panibratov Ju.P., Aristova M.V. Rol investicionno-stroitel'nogo kompleksa v realizacii prioritetnogo nacionalnogo projekta // Rossijskij ryok zhilja: vchera, segodnja, zavtra: sb. nauch. trud. / sost.: A.N. Larionov, Ju.V. Ivanova; SPbGASU. SPb., 2007. pp. 3–8.
4. Pershina T.A., Kalenteva N.A. Innovacionnyj podhod k resheniju problemy rekonstrukcii i modernizacii zhilogo fonda na primere goroda Volgograda // Jekonomika i predprinimatel'stvo 2015. no. 12–1 (65–1). pp. 1129–1134.
5. Chepachenko N.V., Strokin K.B. Formirovanie sistemy bazovyh principov upravlenija razvitiem stroitel'nogo predpriyatija // Problemy sovremennoj jekonomiki. 2009. Vyp. 2 (30). pp. 438–440.