

*Фенина К.В.,  
Магистрант 2 курс,  
факультет «Сервейинг: системный анализ управления  
земельно-имущественным комплексом»,  
Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет,  
Россия, г. Москва*

**ФОРМЫ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.  
СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ И  
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РОССИЙСКОЙ  
И ЗАРУБЕЖНОЙ ПРАКТИКЕ**

***Аннотация:** Статья посвящена сравнению особенностей проведения реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости в Российской и зарубежной практике. Дано описание понятиям «реконструкция» и «капитальный ремонт» и изложены их основные составляющие.*

***Ключевые слова:** реконструкция, капитальный ремонт, воспроизводство, анализ.*

***Abstract:** The article is devoted to the comparison of features of the reconstruction and overhaul of real estate in the Russian and foreign practice. A description of the concepts of "reconstruction" and "overhaul" and outlines their main components.*

***Keywords:** reconstruction, overhaul, reproduction, analysis.*

Описание структуры рынка недвижимости предполагает разделение на три подхода: институциональный, объектный и воспроизводственный. Институциональный подход рассматривает деятельность на рынке с позиции правовых норм, стандартов и способов регулирования данной структуры.

Объектный - основан на классифицировании деятельности на рынке с позиции гражданских правоотношений. А воспроизводственный подход отличается описанием деятельности структуры рынка в разрезе отношений, возникших при воспроизводстве недвижимости.

Реконструкция объектов различного назначения включает в себя объекты основного, подсобного и обслуживающего назначений, и осуществляется, обычно, без увеличения площади основных действующих зданий, связанных с усовершенствованием уровня производства, и улучшением технико-экономического уровня. Улучшение производства и рост технико-экономического уровня осуществляется на основе комплексного проекта по модернизации предприятия, с целью возрастания мощностей производства, улучшения качественных характеристик и диверсификации ассортимента продукции. Это происходит, в своем большинстве, без интенсификации численности рабочих при одновременном улучшении условий их труда и охраны окружающей среды.

В процессе проведения реконструкции, довольно часто, заказчики пытаются обойти использование инновационных технологий, требующих каких-либо изменений в производстве и учёта непредвиденных рисков. Все это существенно влияет на увеличение непредвиденных сметных расходов. Стабильность обновления жилищного фонда в результате проведения реконструкции затруднена, поскольку достаточно сложно адаптировать новые процессы и методы работы, чтобы применять их новых технологиях. Проведение глобальной реконструкции является результатом многолетней подготовки, в разрезе которой рассматривается экономическая, социальная, экологическая перспективы. Важнейшими составляющими реконструкции является сохранение эстетичного вида объекта недвижимости, а также использование таких материалов, которые будут аналогичны тем, что были использованы изначально. В связи с чем, основополагающими пунктами масштабной реконструкции являются:

- Точное планирование и строительство;

- Высокий уровень изоляции несущих и ограждающих конструкций;
- Установка новых окон, предотвращающих теплопотери;
- Замена вентиляционной системы
- Установка централизованного теплоснабжения
- Использование возобновляемых источников энергии

Капитальный ремонт объекта недвижимости состоит в замене и восстановлении отдельных частей здания или его конструкций и оборудования в связи с его частичным или полным износом и разрушением, а также благоустройстве приобъектной территории. В случаях эксплуатации жилых домов и зданий общественного назначения, износ основных элементов зданий и оборудования абсолютно разный, поскольку все зависит от используемых материалов, которые и продлевают или сокращают сроки службы данных объектов.

Работы по капитальному ремонту объектов недвижимости делятся на группы:

- Комплексный капитальный ремонт, который охватывает объект в целом, а также его отдельные конструктивные элементы и части
- Выборочный капитальный ремонт охватывает лишь отдельные конструктивные части и секции зданий, повреждение или дефект которых значительно ухудшит положение смежных перекрытий, которые, в свою очередь, могут повлечь частичное или полное разрушение объекта.

Грамотная модель планирования проведения капитального ремонта подразумевает использование обоих вариантов ремонта с возможностью одновременного проведения работ и внедрения щадящих ресурсосберегающих технологий.

Подытожив, можно сказать, что в настоящее время, капитальный ремонт является неотъемлемой частью жизненного цикла любого объекта недвижимости, поэтому его необходимо рассматривать с позиции комплекса определенных мероприятий, направленных на устранение физического износа

объекта и отдельных его конструкций, а также повышение общего технического состояния и его потребительских качеств объекта.

Воспроизводство жилого фонда недвижимости является одной из существенных задач управления на региональном уровне. В настоящий момент существует множество программ реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости. При создании и рассмотрении данных программ необходимо учесть социальные и экономические показатели развития регионов, уделив особое внимание жилищным условиям и уровню удовлетворенности ими. Факторы удовлетворенности жильем могут быть разнообразны. Таковыми можно считать как наличие жилья в собственности, так и оказание своевременных услуг по его обслуживанию и эксплуатации. Чтобы разобраться в особенностях формирования и осуществления программ по капитальному ремонту и реконструкции, обратим внимание на опыт Российской и иностранной практики.

Разбирая опыт зарубежья, в частности стран Европы, можно отметить, что старый жилищный фонд претерпевает изменения по части реконструкции, в основном, посредством сооружения мансард, увеличения количества этажей, а также посредством строительства балконов и лоджий. При этом, происходит изменение полезных площадей здания с переходом на более экономичные и эффективные инженерные сети и коммуникации.

Большой опыт воспроизводства жилищного фонда был накоплен в Германии и Франции. В Германии возможность применения разнообразных способов реконструкции связана с потребностью возрождения целых городов в период окончания войны. А реконструкция жилья во Франции предполагает проведение работ без непосредственного отселения владельцев жилья.

Что же касается США и стран Запада, можно констатировать, что значительная роль отводится узконаправленным организациям по содержанию жилой недвижимости. Внутренние инженерные коммуникации подлежат обслуживанию одной компании, а внешние- другой.

Помимо США, можно отметить развитие Швеции в данном направлении. На оплату жилья отведена достаточно крупная статья семейного бюджета. Издержки по содержанию жилья здесь компенсируются посредством ежемесячной оплаты квартиры. За счет этого, в течение длительного периода времени создается такой денежный резерв, который позволяет произвести плановые или экстренные работы по реконструкции или капитальному ремонту.

Значительное внимание в настоящее время уделено реконструкции жилья с повышением его энергоэффективности. Таким опытом может похвастаться Япония, где выделяются значительные средства на реконструкцию жилищного фонда с учетом использования возобновляемых источников энергии и установки предметов быта с низким потреблением энергии, чего нельзя сказать об Эстонии. Превалирующая часть жилой недвижимости относится к советскому времени, в связи с чем, сейчас происходят процессы достаточно активного его разрушения, поскольку изначально многие объекты были возведены с учетом неправильных технологий, не говоря о низком энергопотреблении.

Изучив особенности воспроизводства жилищного фонда за рубежом, стоит рассмотреть и подобный отечественный опыт, который тоже достаточно велик. Последние 50 лет Россия претерпевала изменения в области жилищного фонда. На увеличение объемов уходило свыше 80% материальных ресурсов страны, которых все же было недостаточно. Удаляясь в историю, можно отметить, что реконструкция начала проводиться еще при М. С. Горбачеве, однако не увенчалась успехом.

Типовая застройка производилась по нормативам, не отвечающим всем, современным на тот момент, требованиям, в связи с чем, с началом 2000-х тема реконструкции и капитального ремонта стала активно обсуждаться и развиваться. Теперь же, в Москве и Санкт-Петербурге реконструкцию необходимо производить с учётом возраста зданий, и для каждого вида застройки важно соблюдение разработанных нормативов по производству работ. Непосредственное влияние государства вывело реконструкцию и капитальный ремонт на новые перспективные уровни, и теперь основными направлениями в

России является реконструкция домов серии массовой застройки, что может гарантировать уменьшения объемов сноса ветхого жилья и улучшения условий безопасного проживания.

Анализ и сопоставление отечественного и зарубежного опыта показал, что на исследование одной и той же проблемы существуют различные, порой, противоположные взгляды. Иностраный опыт свидетельствует о том, что всю ответственность за содержание жилищного фонда должны взять на себя собственники. Отечественный опыт говорит об обратном. Только грамотное вмешательство государства позволит создать условия, в которых воспроизводство жилых объектов недвижимости будет производиться должным образом.

### **ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. Бакрунов Ю.О. Анализ отечественного и зарубежного опыта девелопмента. Сборник кафедры «Финансовый менеджмент»/ - МГСУ, 2017. — С. 30
2. Башмаков И.А. Повышение энергоэффективности в жилищном секторе // Энергосбережение. 2009. №8. С. 40-51.
3. Бесхмельницын Н. Роль государства в обеспечении доступности жилья для населения России // Проблемы теории и практики управления. -2005.- №6. – С. 15-21.
4. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости; теория и практика. Монография в 3-х частях /Под общей редакцией П.Г. Грабового –М.:Изд-ва «АСВ» 2013 — С. 125.