

Иванов Д.С., аспирант

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет

## АНАЛИЗ ОПЫТА РЕНОВАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НЕКОТОРЫХ ПОСТСОЦИАЛИСТИЧЕСКИХ СТРАН

id90@list.ru

*Вопрос соответствия нынешнего состояния индустриальной жилой застройки послевоенного периода современным запросам общества, прогнозирование развития ситуации, связанной с этим жилищным фондом, и разработка стратегий действий, направленных на его улучшение – на сегодняшний день столь актуальные и острые проблемы и задачи, что можно считать их общенациональными. Реновация, как один из возможных сценариев, представляется перспективным направлением, однако требует тщательной подготовки и разрешения множества экономических, социальных, правовых, градостроительных, архитектурных и технических вопросов, возникающих в этой связи. Важно критически изучить зарубежный опыт реновации аналогичного фонда в конкретных экономических и правовых условиях разных стран. В статье показывается успешный и неуспешный опыт разных стран, что связывается с конкретными сложившимися условиями. Выделяется группа индивидуальных для каждой страны факторов, таких как технический и моральный износ застройки, вопросы собственности жилья, механизмы финансирования, степень участия государства в организации процесса, рентабельность увеличения энергоэффективности зданий, сложившееся в обществе отношение к подобной застройке.*

**Ключевые слова:** индустриальная жилищная застройка, панельные дома, реновация, реконструкция, санация, энергоэффективность, комфортность.

**Введение.** Вопрос о жилых домах, возведенных индустриальным способом в период с пятидесятых по девяностые годы прошлого столетия, стоит в России довольно остро. Дома нуждаются в экстренном ремонте и модернизации. По меркам сегодняшнего дня, эта сложившаяся застройка имеет большие проблемы с комфортностью, как на градостроительном уровне, так и на уровнях отдельного здания и квартиры. Кроме того, эти дома весьма не энергоэффективны. В то же время, конструкции рассматриваемых зданий все еще обладают большим запасом прочности и могут находиться в эксплуатации еще минимум 50 лет. Однако ответ на вопрос о ремонте, реконструкции, модернизации или сносе этого жилищного фонда зависит от различных факторов. Наряду с фактором местоположения дома, с точки зрения экономики недвижимости, также играет роль техническое состояние здания. Кроме того, необходимо учесть правовые, финансовые и социальные аспекты. Жильцы, преобладающее большинство которых в России является собственниками квартир, должны участвовать в принятии решений о будущем своих домов [1].

Такая ситуация характерна не только для нашей страны. Огромные жилые массивы, возведенные индустриальными методами в послевоенные годы, сегодня составляют значительную проблему для большинства стран Европы и Азии. Большой практический интерес представляет изучение зарубежного опыта решения задач, вызванных состоянием этого жилищного фонда. В первую очередь необходимо обратиться

к опыту бывших советских республик и стран бывшего социалистического блока, что продиктовано, во-первых, схожестью (иногда, аналогичностью) возведенных в тот период серийных жилых домов, во-вторых схожими процессами, связанными с переходом стран к рыночной экономике и перестройке имущественных отношений.

**Основная часть.** Наибольшее количество реализованных проектов реновации сложившейся в послевоенные годы жилой застройки можно отметить в таких странах, как Германия, Польша, Литва, Нидерланды, Румыния, Франция и Англия. Развитие проектов реновации жилой застройки происходит за счет реконструкции домов или за счет частичного или полного сноса зданий и нового строительства [2].

После 1991 года страны Прибалтики, Восточной и Центральной Европы приняли европейскую систему стандартизации. Строительство новых зданий осуществлялось в соответствии с европейскими нормами. Вместе с тем, европейская политика в области энергосбережения поставила перед этими странами задачу повышения тепловой эффективности существующего фонда жилых зданий, построенных до 1991 года. Для достижения этой цели Европейским союзом были подготовлены специальные программы [3].

Для повышения тепловой эффективности жилых зданий, построенных до 1991 года, был реализован специальный проект, получивший название BEEN – Baltic Energy Efficiency Network for the Building Stock (Прибалтийская сеть энергосбережения в жилищном фонде). Проект BEEN

начал свою работу 1 июля 2005 года и частично финансировался Европейским союзом в рамках программы Балтийского региона Interreg III В. Проект VEEN имел целью разработку стратегий и инструментов, способствующих реализации энергетически эффективной санации (проведения капитального ремонта с реализацией мероприятий, обеспечивающих повышение тепловой эффективности) в жилых зданиях панельной застройки в регионе Балтийского моря. География проекта VEEN охватывает страны Прибалтики: Эстонию, Латвию, Литву, а также Польшу и Германию [3].

Объединение восточной и западной Германии вызвало процесс внутренней миграции. Жители восточной части страны стали активно переезжать в более комфортные и развитые западные земли. Этот лавинообразный процесс стал серьезным вызовом для объединенной страны и считался национальной проблемой. Одной из причин, заставлявших немцев покидать восточные земли, был, безусловно, низкий уровень комфортности и привлекательности микрорайонов типовой застройки периода ГДР, в которых на тот момент проживало большинство жителей этого региона. Жилая застройка восточной Германии проигрывала аналогичной западногерманской по всем параметрам: энергоэффективность, внешний вид, качество инфраструктуры, техническое состояние... Решение этих проблем требовало решительных мер от правительства. С 1990 года в Германии действует государственная программа по модернизации индустриальной жилой застройки, включающую в себя санацию и реконструкцию панельной жилой застройки, улучшение инфраструктуры и территорий типовой застройки. Наряду с повышением комфортности проживания, главной целью программы также является приведение к современным нормам таких показателей как теплоизоляция, энергосбережение и гидроизоляция панельных домов. В результате действия программы к настоящему моменту большая часть панельных домов восточной Германии были полностью (60 %), или частично (25 %) реконструированы и санированы, что составляет примерно 2,1 млн. квартир. Некоторая часть фонда была снесена. Причем, как правило, причиной сноса были демографические и экономические изменения в регионе, а не техническое состояние застройки.

После объединения первым делом был решен основной вопрос – собственность. Если с исторической застройкой была ясность – здания передавали наследникам тех, у кого они экспроприировались, – то с новой застройкой использовались различные подходы. Большая часть зданий была передана акционерным обществам, учрежденным муниципалитетами, но очень часто с существен-

ной долей частного капитала. Кроме того, им же были безвозмездно переданы значительные участки земли, прилегающей к зданию. Некоторые здания оставались в муниципальной собственности, в некоторых создавались жилищные кооперативы. Хотя общая политика находилась в ведении земельных властей, она соответствовала сложившимся порядкам в Старых Землях. Другими словами, в каждой Земле сложилась своя структура собственности, но с понятными правилами и устоявшейся законодательной базой ФРГ. В среднем, по всей Германии только 20 % немцев проживает в собственном жилье [3].

Следующий важный пункт – финансирование. Финансирование санации и реконструкции жилого фонда в бывшей ГДР проводилось за счет собственников квартир. Некоторые работы финансировались из федерального бюджета, но доля этих работ была невелика. Собственник мог получить кредит под 3 % годовых на 25 лет из федерального бюджета, воспользоваться предложением коммерческих банков или самостоятельно изыскать средства. Поскольку все вопросы реконструкции решал собственник, то мероприятия и их результаты были совершенно разными. Где-то собственник улучшал только энергетические показатели дома, а где-то проводил коренную реконструкцию целых кварталов, привлекая звезд современной архитектуры [3]. Очень показателен пример успешной реконструкции панельных жилых домов в городе Лайнефельде, выполненной по проекту архитектора Штефана Форстера (рис. 1, рис. 2).

Микрорайоны из панельных домов в Чехии есть в каждом городе. Во времена строительного бума в 70–80-е годы большинство новостроек в Чехословакии были возведены этим быстрым и дешевым способом. А в 90-е государство передало их в руки жилищных кооперативов [4].

После распада Советского Союза и ЧССР с панельными домами в Чешской Республике произошли самые разительные перемены. Местным властям удалось аккумулировать деньги региональных бюджетов, Евросоюза и владельцев квартир в этих домах, за счет которых началась масштабная реконструкция жилого фонда. В рамках реконструкции изменялись планировки, осуществлялся капитальный ремонт, заменялись окна, устанавливались современные лифты и так далее. В результате всех этих работ старых пятиэтажек в их классическом виде в стране почти не осталось. Когда-то унылые районы окрасились в яркие цвета и стали намного привлекательнее для покупателей и уютнее для жителей. В то же время, по окончании модернизации вырос не только спрос на это жилье, но и его цены. Бывшие «хру-

щевки» теперь входят, как правило, в сегмент

среднего и иногда даже элитного жилья [4].

а)



в)



б)



г)



Рис. 1 Реновация панельного жилого дома в городе Лайнефельде, Германия

а, б – внешний вид до реновации; в, г – внешний вид после реновации

а)



б)



Рис. 2 Реновация панельного жилого дома в городе Лайнефельде, Германия

а – квартира до реновации; б – квартира после реновации

Польша стала одной из первых среди посткоммунистических стран, начавших кардинальную реформу жилищно-коммунального хозяйства. Одной из главных проблем польского ЖКХ

было наличие огромного количества панельных домов, которые постепенно приходят в негодность. Первые панельные дома начали появляться в Варшаве еще в 1958 году, а в начале 60-х годов

в Польше была принята программа их массового строительства. По данным последних лет, в построенных еще во времена Польской Народной Республики многоэтажных домах проживает каждый третий поляк [4].

В середине 90-х Гданьск был одним из первых городов в Польше, где началось облагораживание спальных районов: многоэтажки утеплили, затем на домах появились огромные рисунки – от изображений божьих коровок до портрета Леха Валенсы, который много лет жил в одной из гданьских многоэтажек [4].

Среди жителей панельных домов развита вторая по популярности в Польше форма обслуживания и содержания жилого фонда – жилищные кооперативы, которые при всех плюсах объединяет один минус – недостаток средств на капитальный ремонт зданий. Это связано с тем, что государственных программ дофинансирования ремонтов многоэтажных домов в Польше практически не существует. Из-за хронических задол-

а)



б)



Рис. 3 Реновация панельного жилого дома в районе Жирмунай города Вильнюс, Литва:

а – внешний вид до реновации; б – внешний вид после реновации

Реконструкция жилищного фонда, о чем свидетельствует мировая практика и что подтверждают большинство исследователей, является наиболее рациональным способом его использования и решения жилищной проблемы при ограниченных финансовых ресурсах государства. Она

женностей многих жильцов по квартплате средств на ремонт не хватает, поэтому иногда все сводится к нестандартной покраске дома [4].

В Литве жители крупных городов специфично относятся к реновации домов. Фактически половина проживающих людей в панельных домах довольны состоянием здания и окружающей среды. В первую очередь это говорит о том, что в данных районах сложилась быт, позволяющий либо компенсировать, либо не замечать часть недостатков. Этот пример очень интересен, так как несколько непривычен, на общем фоне недовольства панельным домостроением. Один из таких районов – район массовой жилой застройки Жирмунай, получивший Государственную премию СССР в 1968 году. 2010 году именно этот район решили обновить как один из самых старых в центре столицы, здесь 52 крупнопанельных дома, в которых проживают 6–10 тысяч человек (рис. 3) [5].

позволяет придать физически изношенным и морально деградировавшим жилым домам современные потребительские качества, продлить их жизненный цикл, снизить эксплуатационные затраты, построить новое жилье на застроенной территории, существенно улучшить архитектур-

ный облик и среду обитания в массивах индустриальной жилой застройки [6].

Изучение и анализ мирового опыта реновации жилого фонда показывают, что успешность тех или иных схем реновации зависит от группы индивидуальных для каждой страны факторов, таких как технический и моральный износ застройки, вопросы собственности жилья, механизмы финансирования, степень участия государства в организации процесса, рентабельности увеличения энергоэффективности зданий и даже сложившегося отношения общества к подобной застройке. Все эти факторы нужно обязательно учитывать при попытке переноса иностранного опыта реновации на российскую почву.

**Выводы.** Изучение и анализ мирового опыта реновации жилого фонда показывают, что успешность тех или иных схем реновации зависит от группы индивидуальных для каждой страны факторов, таких как технический и моральный износ застройки, вопросы собственности жилья, механизмы финансирования, степень участия государства в организации процесса, рентабельности увеличения энергоэффективности зданий и даже сложившегося отношения общества к подобной застройке. Все эти факторы нужно обязательно учитывать при попытке переноса иностранного опыта реновации на российскую почву.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Хёллер К. Санация панельного жилого фонда как альтернатива строительству новых

домов / К. Хёллер, Р. Хилленберг. – Портал-Энерго 2014. URL: <http://portal-energo.ru/articles/details/id/749> (дата обращения: 12.04.2016).

2. Степанова М. В. Мировой опыт реновации жилой застройки. Что из зарубежного опыта можно применить в Санкт-Петербурге? // ESTATE.SPB.RU: региональный сервер недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области 2014. URL: <http://www.estate.spb.ru/articles/24/304.html> (дата обращения: 11.04.2016).

3. Шилкин Н. В. Повышение энергетической эффективности зданий в странах Прибалтики и Восточной Европы // Энергосбережение. 2011. №7. С. 17–25.

4. Зарубежные «хрущевки»: что происходит с панельными домами в Восточной Европе. // Департамент градостроительной политики города Москвы: официальный сайт 2014. URL: <http://dgp.mos.ru/presscenter/news/detail/1400483.html> (дата обращения: 11.04.2016).

5. Харичева Е. Я. «Реновация» массового жилья в Прибалтийском регионе (Германия, Польша, Эстония, Латвия, Литва, Россия) // Дом Бурганова. Пространство культуры. 2012. № 3. С. 17-30.

6. Пилипенко В. М. Комплексный подход к реконструкции индустриальной жилой застройки. // Архитектура и строительство: архитектурно-строительный портал 2007. URL: <http://ais.by/story/1249> (дата обращения: 12.04.2016).

**Ivanov D.S.**

#### ANALYSIS OF EXPERIENCE BUILDING RENOVATION INDUSTRIAL RESIDENTIAL SOME POST-SOCIALIST COUNTRIES

*This issue of the current state of the industrial housing estate postwar modern society's demands, forecasting the development of the situation connected with this housing stock, and the development of action strategies to improve it - so far as relevant and urgent problems and tasks that can be considered as their national interests. Renovation is one of the possible scenarios is a promising direction, but requires careful preparation and resolution of many economic, social, legal, urban planning, architectural and technical issues arising in this regard. It is important to critically examine foreign experience renovating similar fund-specific economic and legal environment in different countries. The paper shows successful and unsuccessful experiences of different countries, which is related to the specific conditions prevailing. Provided a group of individual factors for each country, such as technical obsolescence and development, property ownership issues, funding mechanisms, the degree of state involvement in the organization of the process, increase the profitability of the energy efficiency of buildings, the prevailing attitude in society to such a building.*

**Key words:** industrial residential buildings, prefabricated houses, renovation, reconstruction, rehabilitation, energy efficiency, comfort

**Иванов Дмитрий Сергеевич**, аспирант кафедры архитектурно-строительных конструкций.

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет.

Адрес: Россия, 190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4.

E-mail: id90@list.ru