

*Надо изучить реальное состояние более 34 тысяч многоквартирных домов и принять практические меры.*

*Правительство должно обеспечить проведение в трехмесячный срок полной инвентаризации жилого фонда многоквартирных домов. С учетом опыта крупных мегаполисов мира предстоит разработать программу реновации, предусматривающую поэтапное строительство новых многоквартирных домов с самыми современными условиями взамен физически и морально устаревших.*

Из послания Президента Республики Узбекистан Ш. Мирзиёева Олий Мажлису

# ОПЫТ РЕНОВАЦИИ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ МИРА

Президент Республики Узбекистана Шавкат Миромонович Мирзиёев в послании парламенту 28 декабря 2018 года заявил о необходимости принятия программы реновации жилья на основе опыта мировых мегаполисов.

“На месте устаревших многоэтажных домов с истекшим сроком эксплуатации нужно строить дома с самыми современными условиями”, – заявил глава государства.

“Тема морально устаревшего жилья, которое не соответствует современной жизни – есть у каждой страны”

Реорганизация жилого пространства – неизбежность крупных современных городов. Со временем дома теряют свою актуальность, становятся неудоб-

ными для жизни. Масштабные программы реновации изменили Пекин, Бразилию, страны Европы: Германию, Чехию, Францию, Великобританию и многие-многие другие города мира.

Что означает реновация жилищного фонда?

Этот процесс подразумевает восстановление (реставрацию) жилых зданий и возобновление их эксплуатационных свойств методом замены вышедших из строя в результате износа и морального устаревания составляющих (строений целиком либо их частей) современными элементами (объектами). Реконструкция многоквартирных домов в более масштабном понимании означает усовершенствование среды обитания, определяющей условия существования и качество жизни жителей. Реновация жилищного фонда предполагает любые способы обновления выбывающих из него объектов (элементов):



Реконструкция городов в Восточной Германии. Процесс



### Реконструкция городов в Восточной Германии. Результат

реконструкция; модернизация; расширение; капитальный ремонт; реставрация; новое строительство жилых зданий.

Опыт реновации в Германии.

Реновацию на территории Германии завершили в течение шести лет 2000-2006 года. Власти полностью переделали порядка трех миллионов квартир. Из всего фонда пятиэтажек около 60 процентов полностью заменили.

В Германии модернизация пятиэтажек крупнопанельных жилых домов проходила полностью за счет средств федерального бюджета. Интересным является опыт комплексного переустройства градостроительной среды в спальнях районах индустриальной застройки восточной части Берлина. В жилом районе Марцан (Marzahn), насчитывавшем 170 тысяч жителей, в конце 90-х годов прошлого века начали преобразование среды жилых дворов, архитектурного украшения фасадов. Особое внимание архитекторы уделили качеству жилой среды в обновленных кварталах. Для первых жилых этажей были предложены приквартирные палисадники с самостоятельным входом в квартиры и с организацией пространств зимних садов для вышележащих этажей. Также улучшали дворы, увеличивали количество детских площадок.

Реконструкторы брали по отдельности каждое здание, сканировали его на предмет несущей способности, изучали те сегменты, которые находились в аварийном состоянии, и их реконструировали.

Технологии позволяли делать это без массового переселения, у пятиэтажных зданий меняли облик, инженерные системы, несущие конструкции, у них утепляли перекрытия, расширяли оконные проемы, переделывали первые этажи, делая благоустроенные палисадники.

Реконструкция пятиэтажек составляла 30 процентов от стоимости сноса и нового строительства домов, то есть практически в три раза экономнее.

Опыт реновации в Китае.

Китай проведет реновацию 15 млн единиц ветхого

жилья с 2018 по 2020 год в целях ускорения урбанизации и улучшения качества жизни населения.

В Пекине программа реновации ветхого и аварийного жилья действует с 1949 года.

В 1978 году она была выведена на новый уровень, а в 1990 году муниципальное правительство Пекина издало резолюцию об ускорении реновации жилья и запустило одновременно 37 новых проектов в качестве только первой ее фазы. Таким образом, китайская столица уже почти 70 лет занимается вопросами реновации.

В 1987–1990 годах городские власти провели пилотную программу реновации в нескольких центральных кварталах,

а в 1990-м запустили полномасштабную программу сноса и перестройки ветхих зданий в центре. На освобожденных участках планировалось построить многоквартирные дома и здания коммерческого назначения. Основной задачей было привлечение девелоперов для финансирования и реализации проектов по реновации. Была открыта специальная служба, которая занималась воплощением и поддержкой программы со стороны властей. Муниципалитет также выделил на займы четырем районам с наиболее сложной ситуацией 200 млн юаней (около \$37 млн по курсу 1991 года), а девелоперы получили налоговые льготы.

Перестройку проводили целыми кварталами, где большинство зданий было признано ветхими. Сначала было проведено исследование, которое показало, что реновации требуют помещения общей площадью 16,12 млн кв. м. На первом этапе программы, который разделили на четыре подэтапа, были реконструированы кварталы, где на жилой площади 7,25 млн кв. м проживали 710 тыс. человек. После реконструкции построенная площадь на этой территории составила 15,6 млн кв. м, в том числе 11 млн кв. м жилой площади. К концу 1999 года было переселено более 160 тыс. семей, причем 43,8% из них получили новое жилье в других районах. В 2001–2005 годах переселено еще 340 тыс. семей.

Программа реновации жилищного фонда в Москве

Программа реновации жилищного фонда в городе Москве – это комплекс мероприятий, направленных на качественное обновление городской среды и создание благоприятных условий жизни горожан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве и обеспечения развития жилых территорий, их благоустройства. Проведение этих мероприятий позволит обновить и модернизировать инженерную инфраструктуру домов, сформировать современный архитектурный облик и улучшить экологическую обстановку столицы.

Программа реновации, принятая на срок до 2032 года, позволит устранить накопленный за последние десятилетия дисбаланс развития городской среды и не допустить массового появления в ближайшие 10–15 лет аварийного жилищного фонда в городе Москве. Программу реновации включены 5 171 МКД, будет построено более 4,6 млн м<sup>2</sup> жилья, 350 тысяч семей переедут в новое жилье.

Большинство многоквартирных домов, попавших в программу реновации, построено в период с 1957 по 1968 гг. и относится к первому периоду индустриального домостроения. В таких домах квартиры имеют минимальные площади, а сами дома проектировались без расчета на капитальный ремонт.

На старте программы мэрия Москвы оценивала срок её реализации в 10–15 лет. Город планирует самостоятельно определять параметры и объёмы нового строительства, отбирать подрядчиков через конкурсные процедуры и контролировать процесс через специально созданный государственный Фонд реновации. Чтобы полностью контролировать ситуацию на начальном этапе реновации, городская администрация планирует отказаться от привлечения частных девелоперов и инвестиционных средств, обеспечив финансирование по линии городского бюджета.

Опыт реновации жилья в европейских странах

В европейских странах, таких как Чехия, Франция, Великобритания, проблему ветхого жилья решают посредством проведения реконструкции и модернизации существующего фонда с помощью применения оптимальных объемно-планировочных решений. При этом, во Франции применяли способы для увеличения площади каждой квартиры дома: как путем расширения самого фасада, возведения пристроек, так и сокращения общего числа квартир. Перед созданием проекта здание подвергается тщательному техобследованию, включая энергоаудит и тестирование строительных конструкций.

Реконструкция жилья проводилась без отселения, а финансировали проект на равных жильцы (50 процентов) и муниципалитет (50 процентов).

Опыт реновации жилья в Турции

В Турции действует закон о реновации объектов недвижимости. Согласно этому закону, ряд зданий, которые признаются опасными для жизни, сносятся, а на их месте строятся новые, современные, надежные дома.

Закон был принят после масштабного землетрясения, которое произошло в Турции в конце девяностых годов прошлого столетия около турецкого города Измит, в 90 км от Стамбула. Измит был разрушен почти полностью, здания обрушились, были человеческие жертвы. И именно тогда власти Турции всерьез занялись проблемой строительства сейсмически укрепленных домов. Было проведено очень много исследований, приняты десятки нормативов. И теперь в Турции строят здания, в которых можно не опасаться за свою жизнь даже при серьезных природных катаклизмах.

При этом, часть зданий, особенно тех, которые были построены более

30 лет назад, по некоторым параметрам не подходит под новые безопасные стандарты. Такие здания признаются опасными и подлежат сносу – в рамках закона о реновации.

После проведения всех технических проверок, если здание признано опасным, начинается процесс реновации. Сначала всем владельцам недвижимости в доме высылаются извещения, в которых указываются причины сноса и сроки, в которые жильцы должны покинуть свои квартиры. При этом, никаких возражений со стороны владельцев не допускается. Государство считает себя ответственным за жизнь каждого из проживающих в опасных домах, поэтому выселение будет проводиться в любом случае. Никаких законных оснований остаться в таких домах у владельцев не предусматривается.

Далее у владельцев есть два варианта, любой из которых они могут использовать.

1. Владельцы квартир в доме, попадающем под реновацию, сообща выбирают и договариваются с застройщиком, который будет строить для них новый дом.

2. Также, можно взять беспроцентный кредит на 5 лет и на эти деньги будет строиться новое здание.

Как правило, эффективнее первый вариант. Подрядчикам достаточно выгодны такие стройки, ведь в новых домах, после заселения жильцов из домов старых, останутся квартиры, которые застройщики потом смогут продать. Если же выбирается второй вариант, то оплачивать стройку владельцам придется частично из своего кармана, поскольку дополнительные квадратные метры на продажу в таких домах не предусматриваются.

Пока под реновацию попадает довольно небольшой процент недвижимости в Турции. К примеру, в Анкаре и Стамбуле это порядка 5% зданий. А в Алании и Анталии это меньше, потому что в этих городах очень мало старых домов в принципе. Однако, законы меняются и, возможно, под реновацию будут попадать и более новые здания, которые построены не по современным стандартам.

**Алипаша АХМЕДОВ**

**При подготовке статьи использовались**

<https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/28062017/144882>

<https://www.rbc.ru/photoreport/11/05/2017/591320a29a79473d0140be51>

<https://moslenta.ru/urbanistika/mirovaya-renovaciya.htm>

<https://www.gkh.ru/article/102367-renovatsiya-jilishchnogo-fonda>