

Злая Анастасия Александровна

студентка

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

РЕНОВАЦИЯ ДРАЙВЕР УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

***Аннотация:** в статье рассматривается реновация как инструмент комплексного развития территорий (КРТ), направленный на повышение уровня жизни и инвестиционной привлекательности. Разграничены понятия «реновация территорий» и «реновация жилого фонда». Отмечается, что реновация выступает способом трансформации депрессивной зоны в современные застройки, но у этого процесса есть множество проблем, таких как: финансирование, нехватка инфраструктуры, гармоничность между экологией, бизнесом и местными жителями.*

***Ключевые слова:** реновация, комплексное развитие территории, устойчивое развитие, экономический элемент, социальный элемент, экологический элемент.*

Развитие территории является исторически значимым фактором, так как потребность в комфорте, прогрессе и улучшении качества среды обитания сопутствует человеку на протяжении всей его жизни. Поддержание баланса экономических, социальных, экологических и многих других факторов – фундамент жизнедеятельности любого государства.

Ключевым понятием в разработке мероприятий по улучшению и развитию городских территорий является комплексное развитие территорий.

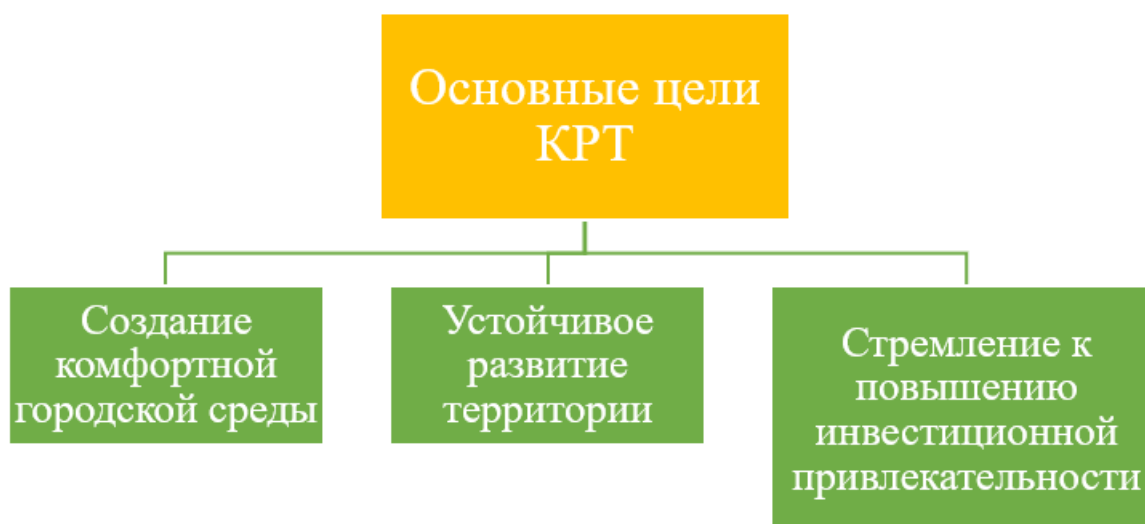


Рис. 1. Основные цели комплексного развития территории

Разберем это понятие поподробнее. Комплексное развитие территорий (КРТ) – это деятельность, направленная на разработку и осуществление ряда мероприятий, цель которых – повышение уровня жизни граждан, создание благоприятных условий в отношении жилья, отдыха, работы, проведения досуга, а также получения медицинских услуг, образования и многое другое. Также важной задачей при осуществлении КРТ является повышение показателя инвестиционной привлекательности территории, напрямую влияющего на привлечение капитала (см. рис. 1).

Само понятие устойчивого развития как раз и сочетает в себе баланс между экономической, социальной и экологической составляющими. То есть, например, при решении вопросов застройки, улучшения и модернизации территории нельзя допускать ухудшение экосистемы [1].

Соблюдение вышеописанного баланса – это постулат в градостроительном планировании и управлении проектами, а реновация, в свою очередь, является одним из инструментов, позволяющим достижение устойчивого развития.

Реновация территории – комплексное преобразование участка города или региона с целью повышения его функциональности, экологичности и привлекательности. Это не просто строительство, а изменение концепции использования

пространства. Процесс реновации не равен понятию комплексного развития территории, но может быть включен в его программу.

Развитие городской реновации происходит, когда происходит большое накопление населенных мест, формируется гигантская плотность населения, сосредоточенность промышленных организаций и высокая негативная нагрузка на окружающую среду. Но одним из признаков, который показывает важность городской агломерации, считается ежедневная миграция людей из других городов [2]

Также помимо реновации территории существует процесс реновации жилого фонда. Особенности и назначения рассмотрим в таблице 1.

Таблица 1

Различия понятий «реновация территорий» и «реновация жилого фонда»

Параметр	Реновация территории	Реновация жилого фонда
Масштаб	Район, квартал, промзона	Отдельные дома/ группы домов
Цель	Комплексное развитие территории	Замена ветхого или аварийного жилья
Объекты	Вся инфраструктура выбранного района	Только объекты недвижимости
Участники	Власти, инвесторы	Жители, застройщики
Сроки	10–20 лет	5–10 лет
Финансирование	Смешанное	Бюджетное
Результат	Новый функциональный район	Новые жилые дома

Таким образом, реновация территории является более масштабным понятием в области управления и преобразования, так как направлено не на конкретный объект недвижимости, а на целую территориальную единицу.

В Российской Федерации на данный момент реновация находится в периоде формирования. Территорией, на которой может происходить реновация, являются большие города, обладающие исторической и культурной значимостью. Такими городами являются Москва, Санкт-Петербург, Сочи и др. В 2026 году в 78 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ 1 076 территорий площадью 23,6 тыс. га с градостроительным потенциалом

176,4 млн кв. м, в том числе жилой 132,06 млн кв. м. Последние 10 лет регулирование застройки и благоустройства достаточно много внимания уделяет устранению большого числа ветхих и аварийных помещений [3].

В Российской Федерации жилищный фонд показывает высокий износ – 31% жилья. При этом, около 6,5% жилья имеет степень износа свыше 66%. Средний возраст жилья перешагнул за 40 лет. При этом у 30% домов возраст больше 50 лет. Начиная с 2030 г. значения будут подходить к предельным срокам эксплуатации панельных домов, которые строились в 1956–1963 годах, а также в 1963–1969 годах. К 2030 г. прирост устаревающего жилья составит 54 млн м², а к 2040 г. – 216 млн м², подсчитали в ИНП РАН. Если сейчас доля многоэтажек, требующих выбытия, – 6,6–6,7%, то к 2040 г. будет 12,7% [4].

Уменьшение ветхого и аварийного жилья на 2026 год является одной из ключевой проблемы в сфере градостроительства. В регионах ситуация очень критична, т. к. жилищный фонд и связанные с ним инфраструктуры отстают от современных потребностей населения. (см. табл. 2).

Таблица 2

Анализ жилищный фонда (по годам)

	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Аварийный жилищный фонд, тыс. м ²	15 188	19 616	22 059	23 357	24 086	23 831
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

На данный момент реновация осуществляется во всем мире и только набирает обороты. Цель данного проекта – уменьшить риск, связанный с эксплуатацией устаревших объектов, и повышение их безопасности. В Российской Федерации множество зданий не соответствуют современным стандартам безопасности и архитектурным требованиям, негативно сказываясь на внешний вид городов страны.

Список литературы

1. Соловьева Е.В. Реновация жилой застройки в городе Краснодаре / Е.В. Соловьева, Е.Ю. Крохмаль // Вестник Евразийской науки. – 2020. – Т. 12. №5. – С. 24. EDN BXEDFJ
2. Теличенко В.И. Реновация — создание современной городской среды / В.И. Теличенко // Вестник МГСУ. – 2020. – Т. 15. №1. – С. 11. EDN JXFWEE
3. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б.М. Бедин // Известия Байкальского государственного университета. – 2018. – Т. 28. №3. – С. 508–516. DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. EDN ZDYJNJ
4. Гоффе Н. Социальные проблемы в экономическом пространстве мегаполиса / Н. Гоффе // Мировая экономика и международные отношения. – 2016. – №10. – С. 62–72. DOI 10.20542/0131-2227-2016-60-10-62-72. EDN WXDWKJ