

Положительно может повлиять и полный переход на новые стандарты банковских учреждений, внедрения экономических механизмов для развития банковских учреждений и обеспечения эффективного партнерства государства и банковских учреждений России.

В заключении можно сказать, что в настоящее время основной задачей государственного антикризисного регулирования в банковской системе является предотвращение возникновения кризисных ситуаций, осуществление непрерывной оценки и контроля сильных и слабых сторон банковской системы, страны с целью повышения ее финансовой устойчивости и снижения вероятности ее краха.

Таким образом, изучение банковских кризисов и государственного антикризисного регулирования в последние годы приобретает все большее значение. Большинство кризисов имеют одинаковый характер и происхождение, и влекут за собой значительную дестабилизацию всего банковского сектора или его части.

Поэтому необходимой предпосылкой оздоровления банковской системы является принятие новых рассматриваемых мероприятий, которые могут положительно повлиять и улучшить процедуру финансового оздоровления кредитных организаций.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Ларин А.Н. Механизмы антикризисного регулирования Российской банковской системы // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2020. №21. (дата обращения: 01.06.2021).

Дзыбулык О.Р. Оптимизация формирования ресурсной базы коммерческих банков. Банковское дело: научно-практический журнал. 2018. № 5. С. 38–46. (дата обращения: 01.06.2021).

Михус И.О. Оценка мер Центрального банка РФ по антикризисному управлению в банковском секторе. Инвестиции: практика и опыт: научное профессиональное издание 2017. №17. п. 82–90 (дата обращения: 01.06.2021).

КОМПЛЕКСНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКИ: ПРИНЦИПЫ И ОСОБЕННОСТИ

Научный руководитель:

Абдуханова Наталья Геннадьевна

Доцент, кандидат экономических наук

*Казанский государственный архитектурно-строительный университет
г. Казань*

Гумарова Алия Фанилевна:

Студент

*Казанский государственный архитектурно-строительный университет
г. Казань*

Scientific adviser:

Abdukhanova Natalia Gennadievna

Associate Professor, Candidate of Economic Sciences

Kazan State University of Architecture and Civil Engineering, Kazan

Gumarova Aliya Fanilevna:

Student

Kazan State University of Architecture and Civil Engineering, Kazan

АННОТАЦИЯ

Жилой фонд в настоящее время в Российской Федерации имеет большую степень физического и морального износа, для устранения которого необходима комплексная реконструкция сложившейся застройки. Для исполнения интересов основных участников рассматриваемого процесса в данной статье представлен организационный механизм комплексной реконструкции сложившейся застройки.

ANNOTATION

The housing stock in the Russian Federation now has a high degree of physical and moral deterioration, which requires a comprehensive reconstruction of the existing buildings. To fulfill the interests of the main participants in the process under consideration, this article presents an organizational mechanism for the complex reconstruction of the existing development.

Ключевые слова: комплексная реконструкция сложившейся застройки, организационный механизм, основные участники реконструкции, градостроительная политика.

Key words: complex reconstruction of the existing building, organizational mechanism, main participants in the reconstruction, urban planning policy.

Нарушения правил эксплуатации и несвоевременные плановые ремонтные работы приводят к преждевременному физического износу зданий. В России к тому же большой жилой фонд

кроме физического износа, имеет и моральный износ. Отсюда возникает острая необходимость в увеличении объема работ по переустройству жилых, производственных и общественных зданий.

К тому же рост городов при острой нехватке земельных участков в центре города заставляет инвесторов внедрять в старую застройку новые объемы во внутренние промежуточные городские пространства, осуществлять замену отдельных строений для функционального обновления сложившейся застройки.

Одним из способов переустройства зданий является реконструкция сложившейся застройки. И здесь возникает ключевой момент реконструкции не только одного здания с собственными интересами, такими как общая система фасадов, изменения функции здания, планировки помещений и т.д. Важно рассматривать проект реконструкции любого здания в детализации плана реконструкции города, рассмотрении здания в общем архитектурном ансамбле района, квартала, исторической застройки, комплекса в целом.

Сложность реконструкции сложившейся застройки заключается в том же в привлечении финансовых средств. Заказчик в лице муниципалитета, который ответственен за жилищную политику, заинтересован в привлечении финансовых средств от различных инвесторов, так как может переложить на них не только часть затрат, но и реконструкцию в целом.

Следующей сложностью при реконструкции сложившейся застройки является то, что местная власть уже не может полноценно контролировать содержание всей недвижимости в пределах города в надлежащем состоянии. Она должна грамотно определить сферу своей ответственности, использовать механизмы государственно-частного партнерства между частными лицами и государственными органами, между инвесторами и владельцами недвижимости.

Проблема законодательства заключается в том, что организованному отселению жильцов из пятиэтажек сегодня препятствует действующее законодательство.

Например, статья 32 жилищного кодекса РФ (в редакции, введенной в действие с 1 апреля 2015 год) допускает возможность принудительного отселения помещений и многоквартирных домов только для государственных и муниципальных нужд, а также в случае признания таких домов аварийными. Однако «хрущевки» не являются аварийными, потому что предписанные ЖК процедуры в данном случае не подходят. Можно признать их капремонт муниципальной нуждой. Но это необычный подход, несвойственный властям. Хотя по большому счету капремонт пятиэтажек является муниципальной нуждой в очень большой степени [2].

Выходом из ситуации может быть изменение Жилищного кодекса. До этого возможно строительство стартовых домов для полного отселения и последующего капремонта пятиэтажек. Региональные и муниципальные власти должны выделять для этого земельные участки, искать возможности решить задачу капремонта, не допуская явного нарушения закона. Такие возможности тоже есть. Но без изменений

федерального закона масштабный капремонт пятиэтажек провести практически невозможно. Нужны прописанные федеральные правила, позволяющие делать это без проволочек и риска прокурорских проверок.

Вместе с тем существуют лоббисты тотального сноса районов пятиэтажной застройки, которые спекулируют на трудности ремонта и отселения жильцов. Сторонники такого подхода выступают за полный снос пятиэтажек, чтобы построить крупнопанельные дома новых серий на их месте.

Сторонники такой реновации (сноса и нового строительства) - собственники домостроительных комбинатов (ДСК) столицы, интересы строительного бизнеса здесь понятны - и чем больше они строят привычного типового жилья, тем выше их прибыли. Следовательно, идея полного сноса - это не вполне добросовестное продление коммерческого интереса [3].

Для эффективной реконструкции сложившейся застройки в настоящее время представляется необходимым разработать организационно-технический механизм, который позволит эффективнее управлять застроенными территориями и получать каждому из участников положительный экономический эффект.

Для составления организационной системы необходимо:

- определить основных участников управления застроенными территориями;
- построить схему взаимодействия основных участников;
- сформировать функции каждого из участников;
- рассмотреть интересы основных участников, участвующих в реконструкции сложившейся застройки.

Основными участниками реконструкции являются заказчик, инвестор, подрядная организация. Выбирать подрядную организацию следует с хорошей репутацией, чтобы ее проверить следует пообщаться с предыдущими заказчиками.

Также не стоит забывать о согласовании всех действий с органами власти, комитетами земельных и имущественных отношений данного муниципалитета, с налоговыми органами.

До начала строительных работ проводится совещания по организационным вопросам с муниципалитетом, далее подрядная организация составляет график производства работ, осуществляет его, сдает объект в эксплуатацию. Заказчик в свою очередь должен обеспечить технический надзор за осуществляемыми работами при реконструкции сложившейся застройки. Контроль за ходом работ также осуществляют официальные муниципальные органы [1].

Необходим переход от действующей градостроительной политики к системе, позволяющей создание местной властью благоприятных условий для привлечения инвесторов для реконструкции сложившейся застройки.

Мы предлагаем следующие иницирующие условия:

- долгосрочные права на землю, которые могут быть обеспечены кредитами;
- сведения о обустройстве земельных участков и правил разрешенного использования в пределах муниципалитета должны быть в открытом доступе;
- финансирование обустройства инженерно-технической инфраструктуры муниципалитета как основы для привлечения инвестиций для реконструкции сложившейся застройки.

Интересы инвестора при реконструкции сложившейся застройки определяются получением положительного финансового результата от реализации реконструируемых объектов.

Интересы заказчика, зачастую в лице муниципалитета, заключаются в сокращении потребности в территории города.

Заинтересованность жильцов реконструируемой застройки заключаются в улучшении условий проживания, увеличении рыночной стоимости жилья после реконструкции вследствие модернизации зданий [4].

Если вы не планируете изменять площади квартир и мест общего пользования, а также сохраняете внешнюю конфигурацию здания и его конструкции, достаточно будет договориться об изменениях с соседями.

В альтернативном случае модернизация считается полноценной реконструкцией здания, а значит, ее проведение должно соответствовать определенным требованиям закона. Потратив некоторое время на изучение инструкции, вы убедитесь, что даже процесс глубокой модернизации может быть поэтапным и понятным.

Далее представлен организационно-технический механизм комплексной реконструкции сложившейся застройки.

Шаг 1. Изучить подходы к модернизации и составить предварительные предложения

Если вы дошли до этой строки, вы определенно можете начинать действовать! Узнав о способах модернизировать ваш дом, вы сможете рассказать о них остальным жильцам и предложить конкретные варианты изменений для обсуждения.

Шаг 2. Определиться с финансированием и организацией процесса модернизации

В зависимости от обстоятельств и планов жильцов возможны различные схемы реализации изменений. Например, модернизацию можно комплексно провести в масштабах крупного участка сложившейся застройки: привлечь девелопера, который будет финансировать реконструкцию существующих домов, одновременно проводя уплотнение за счет новых зданий, куда при желании может переехать и часть жителей вашего дома.

Шаг 3. Провести общее собрание собственников и принять решение о реконструкции

Для того, чтобы изменения были законными, вам необходимо инициировать общее собрание

собственников квартир, представить варианты изменений (возьмите подходящие вам решения из этого материала!), обсудить их и получить подписи не менее $\frac{2}{3}$ от общего числа собственников в пользу проведения реконструкции.

Шаг 4. Заказать проект и провести экспертизу

Для этого вам нужна помощь архитектурного бюро или института жилищного проектирования. Здесь доработают и детализируют необходимые чертежи, помогут организовать инженерные изыскания, соберут сопутствующие материалы, подготовят пакет документов и передадут его для прохождения государственной экспертизы.

Шаг 5. Получить разрешение на строительство и приступить к работам

После прохождения экспертизы всю необходимую документацию нужно направить в орган местного самоуправления, запросив выдачу разрешения на строительство.

Шаг 6. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию и начать жить по-новому

После завершения всех работ придется получить еще один документ — разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Он подтверждает возможность законного проживания в реконструированном доме.

Основными преимуществами реконструкции являются:

- для инвестора зачастую реконструкция является единственной возможностью строительства в центре города;
- большая финансовая выгода, окупаемость реконструируемого проекта как минимум в два раза меньше по сравнению со строительством нового объекта в силу уникальности проектов;
- реконструкция сложившейся застройки позволяет решить многие проблемы при дефиците зданий и земельных участков.

Для успешной реконструкции сложившейся застройки необходимо перейти от действующей градостроительной документации к системе, рассчитанной на правовую реализацию государственного-частного партнерства путем установления новых градостроительных регламентов.

Список литературы

1. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. Учебное пособие для вузов. / Под общей ред. П.Г. Грабового и В.А. Харитоновой. — М.: Изд-ва «АСВ» и «Реалпроект» 2006. — С. — 624.
2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.
3. Модель совокупного организационного механизма программно-целевого метода реконструкции жилищ. Г.И. Вербицкая.
4. Концепция системного регулирования городского развития применительно к комплексной реконструкции сложившейся застройки. Д-р экон. наук В. И. Ресин канд. техн. наук С. С. Бачурина.