

УДК 338.45:69

**ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕССЫ РЕНОВАЦИИ
В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**INVESTMENTS IN RENOVATION PROCESSES
IN A CHANGING ENVIRONMENT**

Е.В. НЕЖНИКОВА, В.С. КАНХВА
E.V. NEZHNIKOVA, V.S. KANKHVA

(Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет)
(Moscow State University of Civil Engineering (National Research University))
E-mail: nezhnikovaev@mgsu.ru, kanhvavs@mgsu.ru

Текстильная промышленность занимает одно из важнейших мест в производстве общественного продукта и удовлетворении потребностей населения. Современные условия изменения среды жизнедеятельности требуют создания безопасной и комфортной городской среды, что позволит повысить продолжительность жизни и производительность труда. Токсикология отдельных разделов текстильной промышленности вызывает проблемы со здоровьем. Привлечение инвестиций в процессы реновации путем разработки механизма устойчивого развития жилищного строительства делает возможным повышение экологичности и качества жилого фонда.

Current conditions changes in the environment require the creation of safe and comfortable urban environment that will enhance the life expectancy and performance of his work. Attracting investment in the process of renovation of the housing

stock by developing a mechanism for sustainable housing development make it possible to improve environmental and housing quality.

Ключевые слова: экологические проблемы, процессы реновации, качество, экологичность, инвестиции.

Keywords: environmental problems, the process of renovation, quality, environment, investment.

Среда жизнедеятельности человека состоит из природной среды и социально-политической среды. В связи с мировой тенденцией обращения общественного внимания на улучшение среды жизнедеятельности общества 2017 год в России объявлен годом экологии. Несмотря на сокращающиеся расходы бюджета в целом, инвестиции в экологию в РФ растут более чем на 10% в год (рис. 1 – инвестиции в экологию в РФ в 2012-2016 гг., млрд. руб.). Это связано с тем, что в наследие от нашего советского прошлого осталась далеко не самая благополучная экологическая обстановка в стране, а хорошая экология – это высокий уровень качества жизни населения и, как следствие, высокая продолжительность жизни и производительность труда. На сегодняшний день качество окружающей среды неудовлетворительно на 15% территории РФ, где проживают порядка 60% населения страны.

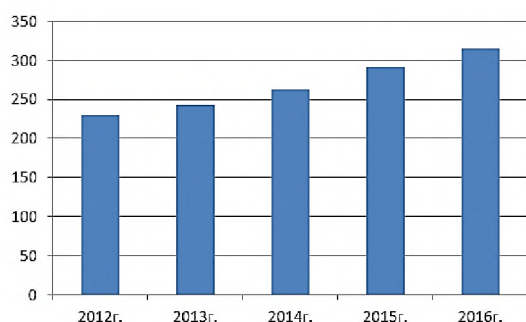


Рис. 1

Основные экологические проблемы, стоящие сегодня перед строительной отраслью, это загрязнение водных ресурсов, путем сбрасывания сточных вод и загрязняющих веществ; загрязнение воздуха из-за попадания в атмосферу вредных веществ – выбросов промышленности и транспорта; утилизация бытовых отходов. По данным

Минприроды в России санкционированные места размещения мусора занимают территорию 4 млн. гектаров. Причина этому – неэффективное управление отходами, тогда как в странах Евросоюза утилизируется 60% отходов.

В связи с вышеизложенным Министерство строительства и коммунального хозяйства РФ в настоящее время готовит проект "ЖКХ и городская среда", в котором одной из ключевых задач является создание экологически безопасной и комфортной городской среды, включающей в себя, в том числе качественный и экологичный жилой фонд.

Одним из основных направлений воспроизводства качественного и экологичного жилого фонда, в условиях изменения среды жизнедеятельности, являются процессы реновации. Под реновацией понимается процесс обновления объектов жилой недвижимости путем замещения выбывших в результате физического и морального износа элементов жилого фонда новыми элементами. В более широком смысле реновация жилого фонда предполагает создание экологически безопасной и комфортной городской среды. Реновация жилого фонда охватывает как новое строительство, так и расширение, реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт существующего.

Процесс реновации, в условиях изменения среды жизнедеятельности, возможно рассматривать как элемент повышения качества и экологичности жилого фонда, которые можно достигнуть следующими способами:

- внедрение инновационных строительных технологий;
- экологический контроль строительных материалов и конструкций;

- экологически безопасные методы энерго- и ресурсосбережения при строительном освоении городского пространства;

- экологически безопасная переработка и утилизация строительных отходов;

- снижение уровня выбросов всех видов при воспроизводстве жилищного фонда;

- экологическая реабилитация и эффективное использование строительных площадок и свалок;

- санация и экологически безопасное использование техногенно загрязненных городских территорий при их строительном освоении.

Таким образом, реновация жилого фонда позволяет обеспечить безопасную и комфортную среду жизнедеятельности населения. Реновационные процессы являются одним из вариантов воспроизводства жилого фонда, что невозможно без соответствующих инвестиций. Поэтому разработка путей привлечения инвестиций в реновацию жилого фонда является важной задачей.

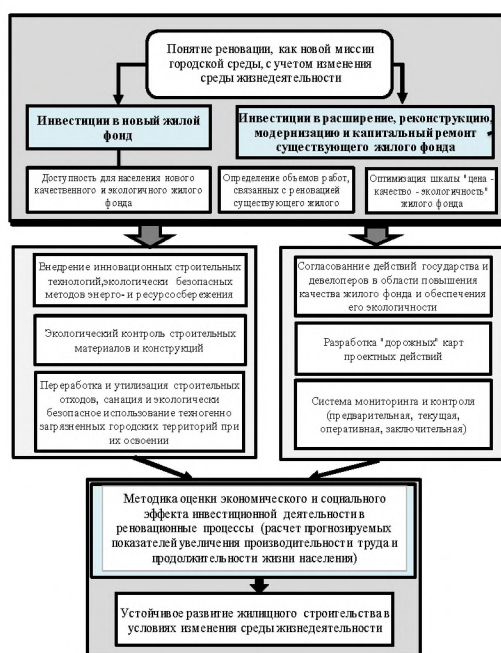


Рис. 2

В зависимости от способа реновации определяется сумма необходимых инвестиций и экономическая эффективность реновации объекта жилой недвижимости. Если

при расчетах воспользоваться официальной методикой оценки инвестиционных проектов, то не будут учтены особенности осуществления инвестиционных проектов в жилищной сфере и их экологическая значимость. Поэтому в условиях повышения потребительских требований к качеству и комфортности объектов жилой недвижимости возрастает актуальность выработки механизма устойчивого развития жилищного строительства в условиях изменения среды жизнедеятельности и оценки результатов такой деятельности (рис. 2).

ВЫВОДЫ

1. В настоящее время в нашей стране между государственными органами власти и строительными организациями отсутствует эффективное взаимодействие в жилищном строительстве в рамках государственно-частного партнерства, нет приемлемого механизма такого взаимодействия и не создано правовое поле для его реализации.

2. Особую актуальность взаимодействия строительного бизнеса с государством мы видим не только в решении инфраструктурных вопросов и вовлечении инвестиционного капитала строительных компаний в реновационные процессы. Но прежде всего в потенциале государственно-частного партнерства – согласованных действиях государства и девелоперов в области повышения качества жилого фонда и обеспечения его экологичности.

3. Именно поэтому предложенный механизм устойчивого развития жилищного строительства в условиях изменения среды жизнедеятельности с учетом реновационных процессов, в котором одним из основных элементов определяется методика оценки экономического и социального эффекта инвестиционной деятельности, является необходимым.

ЛИТЕРАТУРА

1. Puppachai U., Zuidema C. Sustainability indicators: A tool to generate learning and adaptation in sustainable urban development // Ecological Indicators. – Vol. 72, January 2017. P. 784...793.

2. Lortie M., Nadeau S., Vezeau S. Holistic sustainable development: Floor-layers and micro-enterprises // *Applied Ergonomics*. – Vol. 57, November 2016. P. 8...16.

3. Kilkış Ş. Sustainable development of energy, water and environment systems index for Southeast European cities // *Journal of Cleaner Production*. – Vol. 130, 1 September 2016. P. 222...234.

4. Yang B., Xu T., Shi L. Analysis on sustainable urban development levels and trends in China's cities // *Journal of Cleaner Production*. – Vol. 141, 10 January 2017. P. 868...880.

5. Доклад Конференции Организации Объединенных Наций по окружающей среде и развитию. Рио-де-Жанейро, 3-14 июня 1992 г. Т.1. Организация Объединенных наций. – Нью-Йорк, 1993.

6. Хартия устойчивого развития европейских городов // *Документы Европейской конференции по проблемам устойчивого развития городов*. – Ольсборг, 1994.

7. Нежникова Е.В. Цели и принципы новой государственной политики в сфере жилищного строительства // *Недвижимость: экономика, управление*. – 2015. № 4. С. 22...26.

8. Ларионов А.Н., Нежникова Е.В. Особенности адаптации зарубежного опыта управления качеством объектов жилищного строительства к российским условиям // *Экономика и предпринимательство*. – 2015, № 3-2 (56-2). С. 798...802.

sustainable urban development // *Ecological Indicators*. – Vol. 72, January 2017. P. 784...793.

2. Lortie M., Nadeau S., Vezeau S. Holistic sustainable development: Floor-layers and micro-enterprises // *Applied Ergonomics*. – Vol. 57, November 2016. P. 8...16.

3. Kilkış Ş. Sustainable development of energy, water and environment systems index for Southeast European cities // *Journal of Cleaner Production*. – Vol. 130, 1 September 2016. P. 222...234.

4. Yang B., Xu T., Shi L. Analysis on sustainable urban development levels and trends in China's cities // *Journal of Cleaner Production*. – Vol. 141, 10 January 2017. P. 868...880.

5. Doklad Konferencii Organizacii Ob#edinennyh Nacij po okružhajushhej srede i razvitiju. Rio-de-Zhanejro, 3-14 ijunja 1992 g. T.I. Organizacija Ob#edinennyh nacij. – N'ju-Jork, 1993.

6. Hartija ustojchivogo razvitija evropejskih gorodov // *Dokumenty Evropejskoj konferencii po problemam ustojchivogo razvitija gorodov*. – Ol'sborg, 1994.

7. Nezhnikova E.V. Celi i principy novoj gosudarstvennoj politiki v sfere zhilishhnogo stroitel'stva // *Nedvizhimost': jekonomika, upravlenie*. – 2015. № 4. S.22...26.

8. Larionov A.N., Nezhnikova E.V. Osobennosti adaptacii zarubezhnogo opyta upravlenija kachestvom ob#ektov zhilishhnogo stroitel'stva k rossijskim usloviyam // *Jekonomika i predprinimatel'stvo*. – 2015, № 3-2 (56-2). S. 798...802.

REFERENCES

1. Pupphachai U., Zuidema C. Sustainability indicators: A tool to generate learning and adaptation in

Рекомендована кафедрой экономики и управления в строительстве. Поступила 28.12.16.