

## ИНВИТАЛИЗАЦИЯ КАК СРЕДСТВО ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ «ПОСЕЛКОВ В ГОРОДЕ»

Беленкова О.Ю., Гао Шаоцин

Киевский национальный университет строительства и архитектуры

В статье рассмотрено понятие и особенности инвитализации урбанизированных территорий КНР. Определены основные проблемы и перспективы развития «поселений в городе» Осуществлён анализ существующих подходов к реконструкции поселений в городах КНР. Предложен новый термин «инвитализация» для оценки реконструкции поселений в городе.

**Ключевые слова:** инвитализация, ревитализация, деградация, кризисное состояние.

**Постановка проблемы.** Реконструкция городских жилых кварталов и комплексов, а также отдельных жилых и общественных зданий становится одним из магистральных направлений в области капитального строительства, особенно – в исторически сложившихся городах. Её объёмы постоянно возрастают, нередко превышая объёмы нового строительства.

Особенности реконструкции в различных странах определяются, с одной стороны – характером ранее проводимой застройки мегаполисов, уровнем функциональной комфортности их использования в современных условиях, с другой стороны – финансово-экономическими возможностями заинтересованных в реконструкции субъектов – как государственных, территориальных, так и коммерческих, предпринимательских структур. При этом необходима также соответствующая материально-техническая база строительной индустрии, строительных предприятий.

Одновременно с бурным экономическим развитием в КНР проходит стремительный процесс урбанизации. Иногда площадь городов увеличивается так быстро, что они со всех сторон обступают окружающие села, захватывая под строительство земли вокруг них, а затем поглощают и сами поселения. Но после того, как сельские жители становились жителями городов, они все еще имели сельскую коллективную собственность на землю, старый тип административного управления, менталитет и т.д. Такие поселения получили название «поселков в городе». В нынешних условиях их существование существенно сдерживает развитие городов Китая, делая невозможным их эффективное, пропорциональное социально-экономическое развитие.

Возникновение поселков в городе стало типичной проблемой для многих городов Китая. Характерными признаками ранее образованных «поселений в городе» является хаотичность застройки, отсутствие плана развития территорий, узкие проезды, часто без твердого дорожного покрытия, наличие вокруг домов многих пристроек, надстроек, навесов, не отвечающих санитарно-техническим, экологическим, противопожарным нормам, множеством экологических проблем, таких как загрязненностью окружающих водоемов, наличие свалок и т.д.

Проблема необходимости проведения реконструкции тех районов, которые территориально уже стали частью города, а фактически остаются в стороне многих процессов его развития, с целью привлечения их к городской жизни впервые на государственном уровне в КНР возникла около 30 лет назад в 80-х годах XX века, а к концу 90-х годов это явление уже стало привычным в процессе ускоренной урбанизации страны.

Особую актуальность данный вопрос приобрел в последние годы, учитывая стремительное развитие городского строительства, и, как следствие, всё большее возникновение новых экономических, социальных, экологических проблем, сопровождающих возникновение все большего количества таких поселений.

**Анализ последних исследований и публикаций.**

На государственном уровне проведен ряд мероприятий, приняты постановления, разработаны законодательное, методическое и нормативное обеспечение реконструкции поселков в городах. Так, в 2008 году принят «Закон КНР о городском и сельском планировании», 16.03.2014 г. утвержден «План урбанизации КНР на 2014-2020г.», в 2012 году утверждено «Руководство по расчету себестоимости реконструкции поселков в городе (пробное)». На муниципальном уровне также введен ряд постановлений. Среди них «Основные положения плана реформ и развития в районе дельты реки Чжуцзян в 2008-2020 гг.» и т.д.

На сегодняшний день существует ряд разработок китайских ученых, посвященные реконструкции «поселков в городе». Это работы Ван Сяомин, Ван Чао Вэнь Минмин, Чжунь Линь Чен Хайшэн, Цюй Чжи, Чжао Яньцзюань и других.

Возникает также острая необходимость в обобщении и использовании разработок и накопленного опыта других стран с развитым индустриально-строительным комплексом и богатым опытом в сфере реконструкции городских кварталов, к числу которых относится также Украина.

Вопрос определения экономической эффективности реконструкции жилых домов, кварталов и целых районов городов рассматривали в своих трудах А.Н. Асаул, Н.В. Болила, И.В. Вахович, А.Ф. Гойко, О.С. Гриценко, Ю.А. Гриценко, И.В. Дроздова, П.П. Закорко, Н.В. Зозуля, В.И. Иванов, Ю.М. Казаков, Л.Л. Кокарева, О.А. Коршунова, Ю.В. Лисенко, Лю Инчунь, И.А. Мачула, В.О. Михельс, М.И. Мищенко, О.А. Малафеева, Л.Г. Паршина, О.П. Пекарчук, В.М. Погорельцев, Радван Осама И.И. Степаненко, В.В. Титок, В.И. Торкатюк, Д.О. Шапран и других.

**Выделение нерешенных ранее частей общей проблемы.** Сегодня учеными разработано большое количество рекомендаций, методов оценки, критериальных показателей определения эффективности деятельности предприятий строительного комплекса по реконструкции жилья. При этом, существует много нерешенных задач, которые являются типичными для осуществления реконструкции поселков в городе и которые прямо или косвенно определяют её эффективность, в т.ч. и для строительных предприятий [4, с. 6-7]:

- система управления поселком не соответствует системе управления городом, распределение взаимоотношений и экономической ответственности между органами управления города и поселки не полностью регламентированы;

- правила застройки для городского строительства не имеют достаточной силы для действия на территории поселков в городе, где земля принадлежит сельским коллективам.

- отставание в развитии и потребность адаптации планов развития поселка (при их наличии) с планами развития города;

- наличие проблем со слабой инфраструктурой, хаотичное развитие землепользования, плохие санитарные и экологические условия, хаотичная застройка, скрытые угрозы пожарной безопасности;

- отсутствие или недостаточность земель под развитие промышленности;

- население имеет психологию крестьянства, имеющий недостаточный уровень образования, проблемы с занятостью, не могут, в большинстве, по уровню квалификации отвечать потребностям города в рабочей.

Поэтому целью статьи

Задачами, нужно решить при реконструкции поселков в городе выступают [4, с. 7; 7, с. 186]:

а) на уровне отдельных объектов:

- улучшение условий проживания;
- увеличение стоимости жилья;
- изменение главных технико-экономических показателей объекта;

- изменение назначения части зданий;

б) на уровне района:

- частичный или полный износ комплекса зданий, отдельных домов, отдельных пристроек, надстроек;
- необходимость в частичной или полной новой застройке;

в) на уровне города

- создание новых функций районов стали частью города;

- меры по стимулированию общественно-экономической жизни, созданию новых рабочих мест;

- создание новых социальных, экономических, культурных связей в среде населения;

- сбалансированность развития различных регионов города

Цель статьи. Целью статьи является оценка основных способов обновления городского жилищного фонда и разработка собственных предложений по её усовершенствованию.

Изложение основного материала. Исходя из представленных в международной науке и практике подходов, обновление городской среды может происходить по следующим направлениям: реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, модернизация, реновация, санация, ревитализация (рис. 1). Можно утверждать, что ни один из методов и форм воспроизводства не в полной мере может помочь в решении поставленных задач (табл. 1).

Поэтому управление эффективностью «поселений в городе» мы предлагаем рассматривать с позиции инвитализации ((от лат. In-vita – привлечение к жизни), то есть привлечения района к жизни города путем создания социальных, экономических, культурных связей и т.д с другими его частями).

В рамках этой концепции предполагается, что район достаточно мало был задействован в жизни города, все еще по инерции функционируя как отдельное поселок. Наиболее приближенными формами обновления жилого фонда, которые могут применяться является ревитализация и комплексная реконструкция. При этом процесс инвитализации имеет существенные отличия то данных форм воспроизводства жилого фонда, позволяющие выделить его в отдельную категорию оценки (табл. 2-3)

Статья 33 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038-VI [1]: «Комплексная застройка территории осуществляется с целью обеспечения реализации

Таблица 1

**Возможность использования различных форм воспроизводства жилого фонда при «реконструкции поселков в городе»**

Формы воспроизведения	Изменение главных параметров застройки												
	на уровне объекта					на уровне района					на уровне города		
	Стоимость	главных ТЭП	геометрических размеров	назначения	улучшения условий проживания	полный снос объекта	развитие инфраструктуры	сочетается с новым строительством	восстановления функций районов начали отставать в развитии	создания новых функций районов стали частью города	стимулирования общественно-экономической жизни,	создание новых социальных, экономических, культурных связей	сбалансированность развития различных районов города
Реконструкция	+	+	+	+-	+	-	+-			-	-	-	-
капитальный ремонт	+	-	-	-	+-	-	-			-	-	-	-
Модернизация	+	+	+-	-	+	-	-			-	-	-	-
Реновация						+	+			-	+-	-	-
техническое переоснащение	+	+	-	-	+	-	-			-	-	-	-
Санация	+	-	-	-	+	-	-+	-		-	-	-	-
Регенерация	+						-	-		-	-	-	-+
Ревитализация	+						+	+	+	-	+	+	+
Необходимость изменения поселков в городе	+	+	-+	+-	+	+-	+	+-	-	+	+	+	+

Источник: Составлено авторами на основе [1-14]

общественных интересов и направляется на предварительное проведение инженерной подготовки, сооружение внешних инженерно-транспортных сетей, объектов социальной сферы, жилых домов, других объектов строительства, а также на благоустройство территории. Комплексная застройка территории может осуществляться путем комплексной реконструкции кварталов устаревшего жилищного фонда одним или несколькими инвесторами».

При оценке процесса управления реконструкцией «поселков в городе» в рамках концепции ревитализации следует учитывать, что ревитализация предусматривает восстановление функций тех районов города, которые уже являются его частью, но по каким-либо причинам начали отставать в развитии, или даже деградировать. Так, Андреаса Биллерт называет ревитализацию «комплексным процессом восстановления» (выделено автором) урбанизированной территории, пространство, функция и ткань которой подверглись процессу структурной деградации (выделено автором), порождая кризисное состояние, что делает невозможным или значительно усложняет нормальное экономическое и общественное развитие как этой территории, так и уравновешенное развитие целого города» [10].

Но по отношению к реконструкции «поселков в городе», явления типичного для городов КНР, применение данного термина не является



Рис. 1. Основные концептуальные подходы к определению эффективности реконструкции жилья в системе обновления жилищного строительства

Составлено на основе [2-14]

Таблица 2

Главные отличия понятий «комплексная реконструкция» и «инвитализация»

Признак	Комплексная реконструкция	Инвитализация
Объект	квартал	район
Признак	объединенные в одном квартале время застройки	неразвитость территории
Тип зданий	жилые дома 50-60х годов застройки (5-ти и 9-ти этажные дома)	бывшая сельская застройка
Факторы	несоответствие качества жилья современным нормам и потребностям жителей	несоответствие уровня и темпов развития уровню окружающей территории
Причины образования	устаревший жилой фонд	быстрые темпы развития города
Собственность на землю	коллективная, принадлежит общине	коллективная, принадлежит сельским коллективам

Таблица 3

Главные отличия понятий «ревитализация» и «инвитализация»

Признак	Ревитализация	Инвитализация
Объект	Отдельное здание, квартал, район	Район
Признак	Деградация территорий или постепенное отставание в развитии	Неразвитость территории
Тип зданий	Городская застройка, которая приходит в упадок	Бывшая сельская застройка
Факторы	Отсутствует адаптация к новым потребностям развития города, постепенный упадок	Несоответствие уровня и темпов развития уровню окружающей территории
Причины образования	Диспропорции в развитии города	Быстрые темпы развития города
Собственность на землю	Государственная, частная	Коллективная, принадлежит сельским коллективам

с быстрыми темпами урбанизации. И хотя сегодня ученые во многих аспектах анализируют это явление, а именно: с точек зрения социологии, экономики, географии, менеджмента, особенностей градостроительства, они все еще сталкиваются со многими невыясненными проблемами. Главной задачей все еще остается вопрос координации отношений между всеми участниками ИБП, имеющих свои интересы и получение оптимальной эффективности проекта.

**Выводы и предложения.** Исследования исторического аспекта развития жилищного фонда городов КНР позволило сделать следующие выводы:

1. Особенности китайского уклада экономиче-

ской жизни является сохранение принципов центрального планового управления макроэкономическими преобразованиями в стране; объединение усилий центральных и муниципальных органов власти по созданию нормативно-правовой базы для увеличения эффективности реконструкции поселков в городе.

2. Существует потребность в совершенствовании механизма управления эффективностью реконструкции поселков в городе и усиления роли в нем подрядных предприятий.

3. Управление эффективностью реконструкции «посёлков в городе» с позиций инвитализации позволит

### Список литературы:

1. Закон Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038-VI- режим доступа: [http://kodeksy.com.ua/pro\\_reguluvannya\\_mistobudivnoi\\_diyal\\_nosti/statja-33.htm](http://kodeksy.com.ua/pro_reguluvannya_mistobudivnoi_diyal_nosti/statja-33.htm)
2. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: Учебник / Под ред., проф. А.Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 288 с.
3. Ван Сяомін Економічна оцінка рішень технічного обслуговування та реконструкції житла/ Ван Сяомін // Видання університету міського будівництва. – 1999(12). – С. 5-10
4. Ван Чао. Дослідження стратегії планування і проектування реконструкції міського старого житла/ Ван Чао // Университет Цинхуа, 2011. – С. 40-61.
5. Гойко А.Ф., Гриценко Ю.О. Методика складання нормативів кошторисної вартості по укрупнених видах робіт об'єктів реконструкції житла. – К.: Економіка та держава, № 12, 2006. – С. 28-33
6. Мещерякова О.М. Ревіталізація урбанізованих територій [Електронний ресурс] / О.М. Мещерякова // Міжнародна науково-практична Інтернет-конференція «Научные исследования и их практическое применение. Современное состояние и пути развития – К., 2014. – 2-12 октября – режим доступа: <http://www.sworld.com.ua/index.php/ru/arts-architecture-and-construction-314/urban-planning-and-landscape-architecture-314/23358-314-571> – Назва з екрану. – Дата звернення: 20.10.2014.
7. Торкатюк В.І. Проблеми формування конкурентної середовища в жилищному будівництві Китаю / Торкатюк В.І., Вень Міньмін, Чжунь Лін, Чен Хайшен // Коммунальное хозяйство городов. Научно-техн. сборник № 85 – 2008. – С. 178-192
8. Титок В.В. Формування моделі житлового будівництва в місті/ В.В. Титок // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: зб. наук. праць. – К.: КДТУБА, вип. 30. – 2013 р. – С. 90-98.
9. Програма ревіталізації Львів-Підзамче 2012-2025 /ред. Войцеха Ярчевського та Мацея Гуцуляка. – INSTYTUT ROZWOJU MIAST W KRAKOWIE, Kraków. – Lwów, 2011. – 79 с.
10. Billert A., Centrum Staromiejskie w Żarach [Електронний ресурс] : Problemy, metody i strategie rewitalizacji/ A. Billert – Електрон. дані (1 файл). – 2005. – Режим доступа: [http://www.zary.pl/PL/39/72/Problemy\\_rewitalizacji\\_Centrum\\_Staromiejskiego\\_w\\_Zarach/k/](http://www.zary.pl/PL/39/72/Problemy_rewitalizacji_Centrum_Staromiejskiego_w_Zarach/k/) – Назва з екрану. – Дата звернення: 20.10.2014.
11. Skalski K. Rewitalizacja obszarów starej zabudowy w miastach / K. Skalski, mps. – 2004. – S. 1.
12. Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH. Podręcznik rewitalizacji [Текст] : Zasady, procedury i metody działania, współczesnych procesów rewitalizacji / GTZ Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit przy współpracy Institut für Wohnen und Umwelt Darmstadt. – Warszawa : Wyd-wo Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz GTZ, Mefisto Editions, 2003. – 173 s. – ISBN: 83-912878-1-5
13. Rembeza M., 2007, Analiza wybranych projektów rewitalizacji w Polsce, «nansowanych z funduszy strukturalnych UE, w pierwszym okresie programowania 2004–2006, [w:] Lorens P. (red.), Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia, „biblioteka urbanisty”, Urbanista, Warszawa.

**Беленкова О.Ю., Гао Шаоцин**

Київський національний університет будівництва і архітектури

## ИНВИТАЛИЗАЦИЯ ЯК ЗАСІБ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ «ПОСЕЛЕНЬ У МІСТІ»

### Анотація

У статті розглянуто поняття та особливості інвиталяції урбанізованих територій КНР. Визначено головні проблеми та перспективи розвитку «селищ у місті». Проаналізовані існуючі підходи до оновлення житлового фонду. Здійснено порівняння можливості застосування різних підходів до реконструкції селищ у містах КНР. Запропоновано новий термін «інвиталяція» оцінки реконструкції селищ у місті.

**Ключові слова:** інвиталяція, ревіталізація, деградація, кризовий стан

**Bielienkova O.Y., Gao Shaoqing**

Kyiv National University of Construction and Architecture

## **INVITALIZATION A MEANS OF IMPROVING THE EFFICIENCY OF RECONSTRUCTION RURAL HOUSING IN THE CITY**

### **Summary**

In this paper is described the definition and features of invitalization of the urban areas of China. Is described the key problems and prospects of development «villages in the city». Carried out comparing the existing approaches to upgrade the housing stock. applicability of different approaches to reconstruction settlements in urban China. Is offered the new term «invitalizatsiya» toward evaluation of reconstruction of villages in the city.

**Keywords:** invitalisation, revitalization, degradation, state of crisis.