

О.В. Грушина, А.В. Мисюра

ПРОБЛЕМА ВЫБОРА МЕЖДУ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ И СТРОИТЕЛЬСТВОМ НОВОГО ОБЪЕКТА

В данной статье рассмотрена проблематика выбора между реконструкцией объекта и строительством нового объекта с учетом современных условий строительства и нормативно-законодательной базы Российской Федерации. От принятого решения будет зависеть бюджет объекта, график, смета, структура, разрешительные документы. В статье сделана попытка обозначить главные правила, которыми можно руководствоваться, чтобы определить, следует строить новый объект или производить реконструкцию имеющегося. По итогам данной статьи сделаны обоснованные выводы о целесообразности выбора строительного решения в зависимости от разных обстоятельств.

Ключевые слова: отрасль строительства, новое строительство, реконструкция, бюджет проекта, сроки строительства.

O.V. Grushina, A.V. Misyura

THE DIFFICULT CHOICE BETWEEN RECONSTRUCTION AND BUILDING AN OBJECT

This article discusses the problems of choosing between the reconstruction of an object and the construction of a new object, taking into account modern construction conditions and the regulatory and legislative framework of the Russian Federation. The budget of the facility, schedule, estimate, structure, permits will depend on the decision made. The article attempts to identify the main rules that can be followed in order to determine what should be built: a new object or to reconstruct an existing one. Based on the results of this article, reasonable conclusions are made about the expediency of choosing a construction solution depending on different circumstances.

Keywords: construction industry, new construction, reconstruction, project budget, construction deadlines.

Существо рассматриваемой проблемы заключается в следующем: чтобы получить требуемый объект, можно пойти двумя разными путями: построить объект с нуля или реконструировать уже построенный ранее. На первый взгляд, строительство и реконструкция имеют немало общего, поэтому люди их зачастую путают, что создает сложности даже с точки зрения юридической интерпретации. Во избежание проблем в дальнейшем требуется рассмотреть и определить, что подразумевается под понятием строительство, а что — под реконструкцией, и использовать правильную терминологию [1].

Строительство — это процесс возведения, обновления, ремонта, восстановления сооружений разного предназначения. При строительстве объекта применяются профессиональные знания, современная техника и различные технологии. Строительные работы подразумевают и проектирование будущих объектов, поиск средств, подготовку территории.

Под *реконструкцией* понимается спроектированное изменение параметров уже имеющегося объекта, его конкретных геометрических характеристик (высота стен, число этажей и т.д.), инженерных коммуникаций (канализационная системы, система пожарной безопасности, обновление и разводка электрической проводки и т.п.). Для реконструкции предварительно разрабатывается и утверждается детальный план [2].

В понятие реконструкции разных по функциональности строений входит изменение внешнего облика объекта, возведение капитальных надстроек. В процессе ее проведения структура сооружений, опорных конструкций меняется, отдельное внимание уделяется благоустройству прилегающей территории и местности [3].

Чаще всего реконструкцию осуществляют комплексно, в первую очередь все внимание на фундамент, его укрепляют, ремонтируют. Далее рассматривается гидроизоляция строений, подвалов, замена кровли, ремонт фасадов. Затем переходят на внутреннее декорирование и отделку комнат, пристраивание дополнительных сооружений, к примеру, мансарды.

Выделяются следующие типы реконструкций:

- увеличение площадей помещений;
- перестройка промышленного объекта под жилые объекты или офисы;
- расширение предприятия за счет возведения в здании вспомогательного перекрытия.

В результате проведения спланированных реконструкционных работ можно достичь увеличения пространства под новые помещения, оборудование, перепланировки квартир, обустройства новых и уже имеющихся рабочих мест и т.п.

При составлении плана реконструкции по правилам обязательно нужно включить подробную информацию обо всех строительно-монтажных работах, проект изменений в инженерных системах строения. Ответственные за составление плана — компетентные в данном вопросе специалисты.

Реконструкция объекта осуществляется поэтапно. Отдельные этапы могут полностью совпадать со стадиями вышеупомянутого нового строительства. Далее приведены этапы по ходу реконструкции.

Первый этап — подготовка: ознакомление с поставленной задачей, пожеланиями заказчика. Внимательно изучается объект. Специалисты рассматривают и изучают проектную документацию, планировку, особенности. После Заказчик представляет техническое задание, закрепляются требуемые результаты. Затем составляется план будущих работ.

Второй этап — исследование. Подробно исследуется рельеф, почва, глубина залегания грунтовых вод, анализируется текущее состояние конструкций (как подземных, так и наземных), возможность выдерживания ими дополнительной нагрузки. Описываются, в том числе, фотографируются существующие повреждения. Берутся пробы, которые анализируются в лаборатории. По результатам проведения исследовательских работ составляется отчет, содержащий подробные расчеты, анализ рисков и заключением экспертов.

Следующий этап — проектирование. На основе технического задания, полученной информации составляется проект. Он должен содержать основные

параметры новой конструкции, вносимые изменения, чертежи, смету работ (перечень операций, примерная стоимость).

Этап — реализация. При осуществлении качественной реконструкции важно строительно-монтажные работы выполнять согласно предварительно созданному проекту.

Учитывать следует все нюансы: если реконструкционные работы проводятся на территории работающего объекта, основное функционирование последнего не должно прекращаться. Руководство организации взаимодействует с исполнителем реконструкционных работ, согласовывает порядок, продолжительность исполнения работ [4].

Для принятия правильного решения в каждом конкретном случае, реконструкция или новое строительство, нужно проанализировать процессы их практической реализации, составить план, смету, бюджет проекта, а также рассмотреть сроки реализации проекта [5].

Реконструкция зданий и сооружений подразумевает под собой устранение морального и физического износа, вызванного как объективными (естественный износ, изменение представлений о комфортности, научно-технический прогресс), так и субъективными (низкое качество технической эксплуатации, несвоевременное проведение ремонтов и т.д.) факторами, причинами. Реконструкция жилых зданий и жилой застройки решает такие задачи, как:

- изменение планировки и модернизация инженерно-технического оборудования здания — повышение комфортности проживания;
- надстройка этажей, пристройка дополнительных объемов — увеличение количества проживающих (увеличение плотности застройки);
- улучшение благоустройства территорий [6].

В ходе реконструкции решаются и другие задачи, связанные с сокращением энергопотребления в зданиях благодаря утеплению ограждающих конструкций; модернизации систем инженерного оборудования и применению контрольно-измерительных приборов, применению современных материалов и технологий.

При реконструкции уже существующих зданий и сооружений учитывают факторы, определяющих строительную деятельность. Они могут быть связаны:

- с увеличением нагрузок на фундаменты;
- увеличением интенсивности использования прилегающей территории и, как правило, с ее перепланировкой;
- проведением работ в ограниченных условиях строительной территории;
- необходимостью модернизации существующих или прокладки новых инженерных коммуникаций [7].

При реконструкции жилых кварталов нужно учитывать, планировочные, архитектурные и конструктивные особенности, рельеф местности; инженерно-геологические и гидрологические условия и их изменения под влиянием природных и техногенных факторов; расположение застройки относительно промышленных зон и предприятий. Всегда стоит анализировать перспективы развития реконструируемой территории, которые должны быть заложены в гене-

ральном плане развития города. В ходе реконструкции не могут пострадать здания и сооружения, имеющие историко-архитектурную ценность [8].

При осуществлении проектирования реконструкции жилой территории требуется учесть текущие градостроительные, архитектурные, санитарно-гигиенические требования, направленные на обеспечение безопасности и комфортности проживания населения [9].

Если говорить о развитии современного мегаполиса, населенного пункта, всегда будет подразумеваться постоянное обновление города и приспособление застроенных территорий к меняющимся условиям и требованиям, а также представлению о комфортности проживания, в связи с разными видами загрязнения, современными тенденциями в архитектуре и пр.

В ходе осуществления реконструкции требуется учесть воздействия ближайшего окружения (здания, промышленные зоны и предприятия, автомагистрали, парковые зоны, историко-культурное наследие и т.п.). В рамках проведения реконструкции жилого объекта может быть решен вопрос характера использования городских территорий, когда они становятся «активными», т.е. сосредотачиваются необходимые для жизни, работы и отдыха сооружения и здания. С этой целью разрабатываются планы, направленные на выравнивание, установление повышения или уменьшения средней этажности уличной застройки, зданий внутри кварталов. Новые включения должны оптимально вписаться в заданные масштабы в рамках уже выбранных методов архитектурно-художественной техники и приемов.

Речь идет не просто об увеличении средней территориальной плотности застройки городской среды, а об увеличении в наиболее «активных» чертах города и уменьшении на «зеленых» территориях. Строительство и реконструкция в охранных зонах, которые являются памятниками истории и культуры, не должны затрагивать изменения в плотности застройки и этажности.

Вполне ожидаемо можно столкнуться с решением задач по сносу или передвижению сооружений и зданий. Тогда после проведения градостроительного анализа, понимания технического состояния здания, обсуждения с собственниками объектов делается правильный выбор в пользу того или иного решения. Если говорить о сносе объекта, то при этом может появиться возможность увеличения плотности застройки за счет строительства на освободившемся месте объекта большей вместимости (за счет увеличения этажности).

Реконструкцию городской черты следует проводить, придерживаясь долгосрочной стратегии, как экономической, так и с точки зрения градостроения, выделив ряд этапов. В первую очередь подвергаются реконструкции здания или сооружения с наибольшим физическим, моральным износом. Должны учитываться все социальные, экономические и градостроительные критерии. Все здания подвергаются анализу и обследованию на предмет состояния фундамента и несущих конструкций. Далее можно составлять проект реконструкции. При степени износа здания, превышающей 40–45 %, его реконструкция нецелесообразна.

Современные технологии и материалы, новаторские подходы в строительстве и реконструкции позволяют нам в минимальные сроки, надежно и качественно выполнить работы по реконструкции общественных зданий и объек-

тов таких, как ТРЦ, ТК, ресторанные комплексы, банки и т.д., ДКиО; спортивные центры, общеобразовательные учреждения (школы, колледжи, университеты и т.д.); сооружения и здания для системы здравоохранения (поликлиники, больницы, санаторно-курортные базы).

Полученный мировой опыт в сфере строительства и реконструкции зданий, передовые технологии специалисты с охотой используют повсеместно: общественные здания возводятся с запасом прочности, а при физическом и моральном износе по истечении времени успешно подлежат реконструкции и модернизации.

В качестве примера морального износа объекта, можно привести реконструкцию устаревшего здания вокзала, которое уже не способно отвечать современным транспортным технологиям, к тому же место постройки неудачно расположено относительно структуры города, — в музейный комплекс. Такая практика встречается во многих крупных развивающихся городах земного шара.

Но что же все-таки лучше сносить или реконструировать? Как уже описывалось выше требуется провести анализ, определиться с поставленными целями и задачами, культурно-историческими ценностями, провести калькуляцию и выйти на общую сумму затрат реконструкции объекта, затем сравнить ее со стоимостью и сметой на строительство нового объекта. Можно еще столкнуться с восстановлением разрушенного или сильно изношенного объекта. Тогда речь пойдет о строительстве фактически нового объекта с фундаментом и габаритами прежнего, используя новые материалы, изменив внутреннюю планировку и даже назначение.

Особенно стоит учитывать эти аспекты при реконструкции на территории, которая обременена запретом на строительство (плата за снятие запрета не взимается на определенных условиях реконструкции).

Так, например, происходит при строительстве на территории Москвы и Московской области на участках, ранее оформленных в аренду на период эксплуатации недвижимости (в рамках заключенного дополнительного соглашения к договору аренды). При строительстве нового объекта арендная плата на период первого года стройки может быть в разы выше, чем при реконструкции на этом же участке.

При проведении работ в охранных зонах объектов культурного и исторического наследия, на особо охраняемых природных территориях или иных подобных зонах с особыми условиями использования, учитывая специфику установленных ограничений целесообразнее осуществить реконструкцию с сохранением внешних параметров и габаритов и/или их увеличением, изменением назначения объекта. Оставив хотя бы частично фундамент и стены исходного объекта можно констатировать то, что производимые работы — это работы по реконструкции, а не новое строительство. В спорных ситуациях можно поднять проектную документацию на проводимые работы, например, в рамках судебной экспертизы.

Могут возникнуть и вопросы о том, как можно квалифицировать новый объект, строящийся рядом с существующим, в качестве пристройки к данному объекту или самостоятельного. Стоит опять же поднять проектную документацию, где, например, будут указаны схемы подключения к инженерным сетям,

обозначены другие факторы и характеристики и доказать, что здесь речь идет именно о реконструкции [10].

Что же лучше — снести и построить новый самостоятельный объект или реконструировать уже имеющийся? Этим вопросом задались и в Санкт-Петербурге перед Чемпионатом мира по хоккею, который должен был пройти в нашей стране, в городе на Неве. Стоило рассмотреть вопрос строительства и реконструкции спортивно-культурного комплекса (далее — СКК) «Петербургский» на проспекте Космонавтов, который наделал немало шума, его судьба долго решалась.

С одной стороны, у города был уже имеющийся комплекс, со своей историей, архитекторы и жители города на Градсовете были за реконструкцию СКК. Про снос СКК говорили как о варварстве, напомнив, что на этом стадионе футбольный клуб «Зенит» впервые победил в 1984 г. на первенстве СССР. Появились предложения найти для «Арены» иное место, не задействовав СКК. С другой стороны, перед городом поставлены новые задачи, которые не могли быть реализованы в рамках существовавшего СКК, и городу требовалось новое пространство, объект, способный вместить в себя большое количество человек, современные трибуны для проведения Чемпионата мира по хоккею в 2023 г. В соответствии с требованиями Континентальной хоккейной лиги одной из задач, поставленной перед городом, было увеличение вместимость арены. А в третьих, после проведения экспертной оценки была подтверждена небезопасность использования существующих конструкций, это подтверждал и Смольный, что состояние СКК неудовлетворительное, его эксплуатация небезопасна, исходя из заключения МЧС, он нуждается в обновлении, замене пожарной системы и не только. Впоследствии, в ходе реконструкции было принято решение о сносе части конструкций и реконструкции СКК.

Становилось уже понятно, что перемены будут, задачи поставлены. К тому же город мог разом закрыть два вопроса: помимо ремонта и реконструкции комплекса появится и новый многофункциональный досуговый комплекс, и тематический парк культуры вокруг него.

На первом заседании Законодательного собрания (далее — ЗакС) постоянная комиссия петербургского ЗакСа по градостроительству, градозащитники, чиновники и депутаты долгое время доказывали друг другу судьбу СКК: снести нельзя или оставить нельзя.

Глава комитета по инвестициям Р. Голованов выступил с речью, в которой обозначил, что город и СКК нуждается в реконструкции СКК. Привлечение инвесторов и федеральных ресурсов можно расценивать как удачное стечение обстоятельств.

На заседании ЗакСа Р. Голованов настаивал на том, что решение задачи за городской счет обойдется в копейку, однако при правильной подаче ситуацию можно повернуть в пользу жителей и городской казны: при привлечении к проекту частных инвесторов таких, как СКА, Хоккейный клуб (ООО «СКА-Арена»). Выгода для СКА очевидна: после сдачи объекта в эксплуатацию, на протяжении 55 лет он будет эксплуатировать объект, получая хорошую прибыль. Город не понесет дополнительных затрат, однако получит налоговые отчисления в городскую казну от деятельности организации.

Другого места под строительство такого комплекса с такими задачами не нашлось, это подтвердил и Комитет по градостроительству и архитектуре. Проектировщики и Комитет по градостроительству и архитектуре, чиновниками озвучили свои опасения о том, что, если удастся увеличить практически в 2 раза вместимость арены в имеющемся комплексе, тогда в нем может не остаться места под функциональные зоны. Все посчитали, что такое увеличение лишь желание заказчика. Архитектор подлил масла в огонь, сказав, что возможности и необходимость не всегда совпадают. Очень сложно, исходя из наших возможностей, получить требующуюся вместимость.

Оставалось доложить о сложностях строительства такой большой арены заказчику, о необходимости решения поставленной сверхзадачи [11].

В итоге было принято решение о реконструкции СКК, во-первых, потому что поиск участка под такое масштабное строительство, получение разрешения на строительство — это длительная процедура, которая может затянуться, сроки реализации проекта могли быть сорваны. Во-вторых, строительство нового объекта вылилось бы в копеечку, дорогостоящий проект, даже при всех подводных камнях реконструкции, строительство дороже. Плюс снос исторически значимого объекта со всеми согласованиями и разрешениями — процесс, который бы затянулся на годы. На данный момент завершается реконструкция, сроки реконструкции сдвинуты, но для города важно получить качественный спортивно-культурный комплекс, спешить некуда, Чемпионат мира по Хоккею пройдет в 2023 г. в Финляндии по причине антироссийских санкций.

Таким образом, реконструкция от нового строительства существенно отличается. Не стоит путать данные понятия, их неправильная интерпретация или замена понятий повлечет за собой много проблем и сложностей. Из преимуществ нового строительства, однозначно, можно отметить новый объект, новое сооружение, новые конструкции, проект не нужно привязывать уже к существующей площади и коммуникациям, строительство с нуля, как видит проект заказчик. Из плюсов можно выделить и то, что в процессе строительства не придется сталкиваться с проблемами, как при реконструкции, когда в ходе работ может обнаружиться, что какие-то конструкции не надежны и не смогут выдержать «возложенные на них надежды». Из недостатков: новое строительство в большинстве случаев дороже реконструкции, нужно получать с нуля разрешение сначала на землю, далее согласовывать проект и т.д., бюджет и сроки реализации проекта могут быть увеличены.

Список использованных источников

1. Что лучше — реконструировать старое здание или построить новое? // Prague Realstate.cz : офиц. сайт. — URL: https://www.praguerealestate.cz/real-estate-advisor/news_/is-it-better-to-reconstruct-old-house-or-to-build-a-new-one-412.html (дата обращения 20.02.2023).

2. Строительство и реконструкция // Справочник : офиц. портал. — URL: https://spravochnik.ru/arhitektura_i_stroitelstvo/stroitelstvo_i_rekonstrukciya (дата обращения 20.02.2023).

3. Бабакин В.И. Переустройство жилищного фонда / В.И. Бабакин. — Москва : Стройиздат, 1981. — № 3. — С. 57.
4. Катухов Х.Ю. Реконструкция зданий / Х.Ю. Катухов. — Москва : Стройиздат, 1981. — № 4. — С. 99–105.
5. Реконструкция против нового строительства // Horstconstruction : офиц. сайт. — URL: <https://www.horstconstruction.com/news-and-blog/renovation-vs-new-constuction-which-is-better-for-your-project> (дата обращения 20.02.2023).
6. Авдеев В.В. Проблемы реновации жилищного фонда / В.В. Авдеев, Р.А. Гребенщиков // Жилищно-коммунальное хозяйство. — 1997. — № 6. — С. 20–25.
7. Реконструкция и модернизация зданий и комплексов : сер. из 7 учеб. пособий / под ред. Н.Н. Миловидова, Б.Я. Орловского, А.Н. Белкина. — Москва : Высш. шк., 1987. — № 7 — С. 35–37.
8. Лазарев А.Г. Основы градостроительства / А.Г. Лазарев [и др.]. — Ростов-на-Дону : Феникс, 2004. — С. 205–208.
9. Астафьева Н.С. Качество и социально-экономическая эффективность градостроительных решений / Н.С. Астафьева // Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. — 2000. — № 9. — С. 56–59.
10. Касьянов В.Ф. Реконструкция жилой застройки городов / В.Ф. Касьянов. — Москва : АСВ, 2005. — С. 140–162.
11. Сносить нельзя оставить // Форпост Северо-Запад : офиц. портал. — URL: <https://forpost--sz.ru.turbopages.org/forpost-sz.ru/s/a/2019-12-05/snositelnelya-ostavit-rekonstrukciya-skk-glazami-deputatov-i-chinovnikov> (дата обращения 20.02.2023).

Информация об авторах

Грушина Ольга Валерьевна — доктор экономических наук, доцент, профессор, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: olga7771972@mail.ru.

Мисюра Анна Васильевна — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: annatimofeeva1998@mail.ru.

Authors

Grushina Olga Valerievna — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: olga7771972@mail.ru.

Misyura Anna Vasiljevna — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: annatimofeeva1998@mail.ru.