

УДК 332.832.5

DOI: 10.34670/AR.2023.45.36.022

Реновация объекта как научная категория и вид градостроительной деятельности

Батоева Элеонора Валентиновна

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономики строительства и управления недвижимостью,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: eleonora_batoeva@mail.ru

Зорина Елена Сергеевна

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономики строительства и управления недвижимостью,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: zes79@mail.ru

Аннотация

Актуальность темы исследования обусловлена значимостью решения задач в области реновации жилищного фонда страны. Это проблематика переселения из ветхого и аварийного жилья, повышения уровня комфорта условий проживания граждан, городской среды в целом, развития поселений в соответствии с современными требованиями градостроительного проектирования, комплексных программ развития территорий. Целью статьи является изложение результатов исследования категоричного аппарата реновации. Объектом исследования является реновация жилой застройки. Предметом исследования является уточнение определения реновация, как научной категории. Базой исследования являются правовые, методические основы, научные публикации, практический опыт. Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в уточнении теоретических, категоричных, понятийных основ реновации объектов застройки для развития теории и методологии, практики реновации. На основании категориального анализа мы можем вывести следующие уточнения. Реновация – это восстановление, изменение, улучшение объекта путем реализации строительных проектов, которые могут содержать в своем составе все перечисленные или частично виды строительства: полный снос – ликвидацию «старого» объекта, и строительство на его месте нового объекта по новому проекту; реконструкцию объекта реновации; реставрацию; капитальный ремонт с целью повышения уровня комфорта условий проживания граждан и городской среды в целом.

Для цитирования в научных исследованиях

Батоева Э.В., Зорина Е.С. Реновация объекта как научная категория и вид градостроительной деятельности // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 5А. С. 479-488. DOI: 10.34670/AR.2023.45.36.022

Ключевые слова

Реновация, объект реновации, реконструкция, жилой фонд, жилой дом, уровень комфорта, строительство.

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена значимостью решения задач в области реновации жилищного фонда страны. Это проблематика переселения из ветхого и аварийного жилья, повышения уровня комфорта условий проживания граждан, городской среды в целом, развития поселений в соответствии с современными требованиями градостроительного проектирования, комплексных программ развития территорий.

Для многих «старых» крупных и малых городов Российской Федерации стало характерным значительное устаревание жилого фонда. Поэтому проблематика аварийного и ветхого жилья является в стране одной из самых острых и требует неотложного решения. По состоянию на май 2020 г. общая площадь жилого фонда Российской Федерации, включенного в первую очередь программы по переселению с 2014 г. по 2017 г. составила в общей сложности 17,85 миллионов квадратных метров жилья. В масштабах страны – государство решило эту задачу и к 2019 г. обеспечило 1,15 миллиона жителей прежних аварийных и ветхих домов в общей новым, соответствующим современным требованиям и параметрам жильем. В натуральном объеме это можно представить, как будто бы государство полностью за свой счет обеспечило бы строительство с нуля нового города, рассчитанного на ту же численность.

При этом современные мировые и российские реалии непрерывно диктуют нам новые технологии в науке, строительстве, архитектуре, которые успешно применяются в ряде стран уже сейчас. Одной из таких тенденций выступает потребность в жилых фондах, полностью пригодных не только для существования вообще, а именно к комфортным и безопасным условиям проживания.

Направлениями решения задач данной проблематики определяется не только создание нового объекта (жилого здания, жилого фонда) – новое жилищное строительство, но и реновация объекта, осуществляемая путем реконструкции объектов без разрушения целостности их структуры либо сноса объекта (жилого здания, жилого фонда), ввиду его ветхости, аварийности и строительство на его месте нового объекта.

Основная часть

К рассмотрению процесса реновации и его особенностей в городах подходили многие исследователи современности в области экономики, архитектуры, строительства и градостроительства. Понятие «реновация» довольно новое, повышенный интерес к процессу появился с 2010-х годов. Авторские интерпретации понятий «реновация», «реконструкция», а также мнения ученых-экономистов и градостроителей при определении процесса были рассмотрены в работах: Голубевой Я.А, Веретенникова Д.И., Коротыч В.И., Асаул А.Н., Кобелькова Г.В., Обрезковой Н.В., Акаемовой Н.В., Овсянниковой Т.Ю., Проклушиной Ю.А., Иноземцева В. и других. Данные научные деятели описывали реновацию чаще всего с позиции восстановления жилых домов или сноса объектов.

Причины актуализации проблемы реновации в своих трудах рассматривали некоторые современные исследователи, такие как: Шнейдерман И.М., Гришанов В.И., Гузанова А.К.,

Ноздрина Н.Н., Гамаюнова О.С., Пущенко К.Н., Никишина О.В., Адилова Д.А., Гришанов В.И., Разумова О.В., Каранова В.В., Себелева Я.А., Астафьев С.А. и другие.

Целью статьи является изложение результатов исследования проблематики реновации в части сложившихся на сегодняшний день теоретических, правовых, нормативных, методологических основ ее категоричного аппарата. Объектом исследования является реновация жилой застройки. Предметом исследования является уточнение определения реновация, как научной категории, учитывающее ее содержательную основу, особенности методологических подходов, правовых основ, практику использования.

Базой исследования являются правовые, методические основы, изложенные в Программах реновации, переселения из ветхого жилья; научные публикации исследований теоретических основ и практического опыта реновации.

Методологической основой и методикой исследования являются труды зарубежных и отечественных исследователей-экономистов, градостроителей, строителей, архитекторов и органов власти, которые работали в области недвижимости, реновации, реконструкции, жилой застройки, а также данные Федеральной службы государственной статистики, законодательные документы федеральных органов власти.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в уточнении теоретических, категоричных, понятийных основ реновации объектов застройки для развития теории и методологии, практики реновации.

Современные мировые и российские реалии непрерывно диктуют нам новые технологии в науке, медицине, строительстве, элементы благоустройства, которые успешно прижились в экономически и научно-развитых странах. Одной из таких тенденций выступает большая потребность в разнообразных строительных фондах, масштабность которых поражает. При этом нормы и стандарты, предъявляемые к возведению новых объектов и реконструкции «старых», растут вместе со спросом в жилищном фонде. Говоря об объектах жилой застройки, в большей степени отдается предпочтение строительству новых, более «совершенных» образцом, внешнее и внутреннее наполнение которых гораздо прочнее, удобнее, экологичнее и бюджетнее. Отсюда появляется вечное противоречие – реновация и улучшение «старого» города без разрушения его целостности, уникальности, исторической и культурной значимости и архитектуры или же полное исчезновение прошлого и возведение современного и не менее уникального объекта. Для города Иркутска это частая проблема.

В научной литературе тема реновации начала изучаться подробно в XXI веке, ввиду проблем зданий, сооружений, памятников архитектуры уходящего столетия, которые требовали безотлагательных мер. Научные статьи и публицистические материалы описывают тематику с разных сторон, каждый внося что-то уникальное. Реновация в своем значении довольно общеупотребительное понятие – это процесс восстановления и улучшения объекта без разрушения его структуры.

Категория «реновация» появилась в отечественной литературе относительно недавно и рассматривается в контексте многих объектов: от здания, до оборудования и игрушек. Именно поэтому к трактовке данного понятия подходят многие исследователи современной России, которые полагают, что «объектом изменений может стать и придомовая территория (парки, аллеи, палисадники, дорожные покрытия и т.д.) или же техническое оборудование, потерпевшее вследствие времени коррозии, сбой в обслуживании. На самом деле восстановлению и обновлению могут быть подвержены любые здания (сравнительно новые, в том числе, в условиях ЧС или любых других экстренных ситуаций), здания производственного назначения, любая производственная техника, объекты инфраструктуры, элементы связи, инженерные коммуникации, транспортные сети [Акимов, 2017; Гусева, 2023; Дрожжин, 2015 и др.]. В данной

работе понятие «реновация» будет рассматриваться в большей степени в контексте ремонта жилья, нежилых объектов и сооружений, выполняющих различные функции, благоустройства территории.

В Градостроительном кодексе РФ реновация определяется через реконструкцию объектов капитального строительства, включающей в себя изменение параметров объекта в части его масштаба, площади, этажности, замены несущих конструкций ОКС и прилегающих территорий. Имеется в виду восстановление, обновление территории с многоквартирными жилыми домами, которые на ней располагаются. При этом жилые дома находятся либо в аварийном состоянии и требуют сноса, либо подлежат замене из-за большого срока эксплуатации (малоэтажные дома до 1960 года постройки – «Сталинки», «Хрущевки») [Овсянникова, 2018; Хомкалов, 2018]. В любой программе реновации территории важно провести оценку территории и выявить «обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения: школы, детские сады, магазины, аптеки, поликлиники, клубы, спортивные площадки, объекты инженерной инфраструктуры» [Иванова, 2016].

Также необходимо осуществить анализ трендов развития территории, государственного регулирования в сфере градостроительства, перспективы развития рынка недвижимости, решение задач приведения в соответствие объекта реновации современным градостроительным требованиям [Бедин, 2018; Гусева, 2023; Огородникова, 2023; Новикова и др., 2022].

Реновация как процесс обновления и восстановления объектов строительства и среды жизнедеятельности является достаточно новым понятием в современном сообществе. Это объясняет множественность его определений в связи с целями реновации, объектом воздействия, объемом и «глубиной» предполагаемых работ по улучшению объекта. Поэтому мы отмечаем, что в различных опубликованных материалах нет единой формулировки – каждый из авторов вкладывает свое понимание данного процесса, свою концепцию.

Чаще всего «реновация» используется в контексте восстановления жилых объектов. Начиная с 2016 года «словосочетание «реновация жилья» стало общеупотребительным в связи с развернутыми в Москве программами реновации жилищного фонда. Все предыдущие годы проблема наращивания жилищного фонда в России решалась, преимущественно, экстенсивным способом – путем нового жилищного строительства» [Овсянникова, 2018, 49-50].

Для более подробного изучения термина обратимся к взглядам современников, которые рассматривали реновацию с позиции изменения жилого фонда без полного его исчезновения. Голубева Я.А., Веретенников Д.И., Коротыч В.И. и др. полагают, что «Реновация за пределами Москвы – это проблема, в рамках которой необходимо найти инструменты работы с существующими фондами без их тотального сноса. При размещении новых объемов в границах застроенных территорий и при внесении на недосформированные территории пространственной структуры возникнут возможности развития имеющегося фонда и инфраструктур. Размещение новой застройки должно улучшать качество сложившейся среды, а не порождать градостроительные конфликты» [Голубева и др., 2019, 104] Данные положения оправданы и могут быть применимы ко всем российским городам, в особенности маленьким и отдаленным от центральных территорий.

Крупные российские города, такие как Москва, Санкт-Петербург, Казань обладают огромным пространством для проектирования и возведения жилых зданий, точно также, как и для реновации, для которой созданы механизмы и инструменты реализации. Однако малым городам, гораздо экономичнее создать новый жилой фонд, чем сохранить «старую» часть города. При детальном разборе возможных сценариев дальнейшей работы со «старым» жилым фондом, мы понимаем, что это не всегда так.

По мнению кандидата юридических наук Акаемовой Н.В., реновация – это «совокупность

мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москва, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства» [Акаимова, 2018, 110]. Большое распространение тематика получила благодаря программе реновации в городе Москва, имевшая множество противоречий, последствий и «сторонников».

Существенный вклад в обоснование целей реновации территории внесла Т.Ю. Овсянникова, описывающая реновацию жилого здания как «процесс обновления жилых зданий, восстановления их потребительских свойств путем замены физически и морально изношенных конструктивных и конструктивно-технических его частей в целях поддержания его потребительских свойств. Основной целью реновации является приведение существующего жилищного фонда в соответствие с современными требованиями и стандартами жилья, что обеспечит обновление жилищного фонда и решение социально-экономических задач эффективной эксплуатации жилья» [Овсянникова, 2018, 4].

Другую позицию рассматривает доктор экономических наук Владимир Иноземцев, говоря о реновации как о процессе перестройки старого фонда (в том числе московских «хрущевок») и замене его новым. Автор изучал московский проект реновации территории, применяемый в 2017 году, и полагал, что «реновация в сути своей является совершенно естественным процессом изменения внешнего облика и качества инфраструктуры» [Иноземцев, 2017, 52]. С его точки зрения, московские «хрущевки», застывшие в своем развитии на полвека, разумно заменить высотными домами в 15 этажей, тем самым увеличив плотность населения на 60-70%. Таким образом, Владимир Иноземцев раскрывает понятие «реновация» через полную замену жилых домов на комплекс современных домов, тем самым изменив целостную картину микрорайона. Однако, смысл в его словах подтверждается положением: чем больше плотность застройки при реновации, тем выше валовой продукт строительного комплекса и больше объемы строительства в масштабах всей страны [там же, 51].

Реновация может рассматриваться как «адаптация существующего объекта за счет изменения функционального назначения здания, сооружения, комплекса для дальнейшего использования», например, реновация, благодаря которой удастся сохранить конструктив исторического здания и сделать его музеем и элементом культуры [Дрожжин, 2015, 85]. Обращала внимание на функциональное назначение объекта строительства Проклушина Ю.А., считавшая реновацией – «процесс улучшения структуры зданий и сооружений вследствие физического и морального износа с последующей сменой функций» [Проклушина, 2020, 108]. Автор в своей работе описывала реновацию как всестороннее обновление и восстановление объекта, а не «зачистку» территории. Средовыми элементами, находящимися в зоне работы архитектора, застройщика, реставратора могли быть новые здания, «старое» сооружение, подлежащее реновации, пристройки, надстройки и иные элементы благоустройства территории.

«И.Л. Владимиров определяет процесс реновации зданий как комплексные строительные работы, обеспечивающие не только восстановление и реконструкцию сооружений, но и их адаптацию под новые требования» [Акимов, 2017, 4]. Таким образом, реновация в понимании автора отражалась не в сносе «старого» жилого фонда, а в его ремонте, адаптации под новые условия. Р.К. Горшков под реновацией жилищного фонда понимал, последовательную смену стадий жилья, которые определяются как: строительство дома, запланированный капитальный ремонт, далее возможная реставрация и реконструкция, затем, в случае невозможности реконструкции – снос объекта и возведение нового объекта капитального строительства [Кобельков, 2019].

Нередко термин «реновация» рассматривают параллельно с реконструкцией и

реставрацией. Доктор экономических наук, профессор Асаул А.Н. подробно разобрал эти процессы, говоря, что «реставрация» – это комплексный вид строительных работ, направленный на ремонт и сохранение памятников культурного наследия [Асаул, 2005, 10-19]. Реконструкция же – это переделка именно здания, имеющая целью устранение физического износа целого или отдельной конструкции. Если реновация имеет целью не разрушение фундамента по проекту, а скорее устранение трещин, пробоев и технических моментов путем выборочных строительных работ, то ее рассматривают совместно с реконструкцией, так как реконструкция всегда связана с восстановлением эксплуатационных показателей здания.

Реновация, как говорилось ранее, включает в себя не только трансформацию жилищного фонда, но и благоустройство территории, располагающей на себе жилые дома, производственные сооружения, технические коммуникации, транспортную систему и т.д. В самых общих чертах территория – это поверхность земли, имеющая характерные границы и определяющаяся на карте. «Развитие территорий муниципального образования должно являться процессом качественного изменения социальной и экономической сфер, не ухудшающим состояние окружающей среды и приводящим к улучшению условий жизни населения» [Мезенина, 2019, 2]. Для реализации программ реновации жилых домов или парков, придомовой территории должна быть детально продумана концепция проекта для того, чтобы конечный результат, как говорит автор, приводил к улучшению качества жизни населения, а не к потоку негодования. Программа реновации проводится на застроенной территории, включающей в себя характерные для нее социальные и иные объекты. Застроенная же территория – это территория в пределах жилого микрорайона, на которой уже существуют дома или строятся здания либо планируются и проектируются жилые здания.

Кобельков Г.В., Обрезкова Н.В. полагают, что жилой фонд является основой комфортности проживания людей, поэтому на его состояние необходимо обращать внимание в первоочередную очередь. Программа реновации может способствовать удовлетворению потребности жителей в жилье, особенно в процессе сноса аварийного фонда. Под реновацией авторы понимали «циклический процесс замещения и восстановления, выбывших в результате функционального и физического износа, элементов жилищного фонда (жилых зданий и их частей) новыми элементами или объектами. Таким образом, «реновация» – экономический процесс восстановления стоимости основных производственных фондов посредством их обновления» [Кобельков, 2019, 35]. Из данного положения следует, что реновация жилых домов является естественным и особо необходимым процессом восстановления жилищного фонда.

В рамках проекта реновации территории разрабатывается в большей степени концепция развития застроенной территории в части улучшения жилищных условий. Концепция включает в себя анализ физического износа здания, мнения жителей микрорайона, анализ вида разрешенного использования земельного участка, планировку новых домов и др. Развитие застроенных территорий – это управление территорией для изменения объема жилищного фонда, совершенствования инженерно-инфраструктурных систем, архитектурно-планировочного облика, улучшения экологического состояния городской среды [Гусева, 2023; Файзрахманова, 2014].

Реновируемая территория в рамках описания процесса реновации – это определенная местность, которая будет рассматриваться в качестве участника программы реновации, а также пространство, имеющее определенные границы, которое подлежит в тот или иной момент времени полному восстановлению и обновлению или совершенствованию и благоустройству. Реновируемая территория может включать в себя как жилые дома и производственные сооружения, так и всевозможные детские сады, школы, поликлиники, парковые зоны, лечебные и спортивные комплексы.

Согласно ст. 16 Жилищного кодекса РФ жилой дом определяется как индивидуально стоящее здание, имеющее определенную планировочную структуру и состоящее из комнат и других помещений, служащих для удовлетворения людьми бытовых нужд. Жилым помещением может выступать индивидуальный жилой дом, жилой многоквартирный дом, квартира, комната в общежитии или части квартиры, при этом, проживать на площади жилых помещений могут как собственники объекта, так и арендаторы / родственники, знакомые человека.

Таким образом, мы можем выделить 3 разные направления трактования реновации:

а) Развитие объекта (жилого фонда) путем улучшений без его тотального разрушения и сноса. Модель включает в себя сохранение функционального назначения объекта, реконструкцию, реставрацию с сохранением изначального вида или внедрением новых элементов в структуру объекта;

б) Капитальная перестройка «старого» объекта (жилого фонда) и замена его новыми, более современными, экологичными, эффективными, социально востребованным объектом. Модель включает в себя полный снос объекта и создание другого объекта взамен ликвидированного;

в) Изменение функционального назначения объекта, его перепрофилирование – адаптация к новому назначению. Модель включает в себя реконструкцию объекта с целью изменения его назначения – перепрофилирования. Например, возвращение его первоначального вида, но в роли музея или памятника архитектуры города \ поселения. Или перепрофилирование производственного предприятия в объект гражданского назначения.

Таким образом, под реновацией жилого здания, претерпевшего в ходе своего жизненного цикла кардинальные изменения, подразумевается процесс обновления и усовершенствования существующих здания, в том числе типового панельного серий массового домостроения, для обеспечения комфортных условий жизнедеятельности и безопасности дальнейшего проживания в них жителей. А под реновацией жилищного фонда: «комплекс нормативно-правовых, организационно-экономических и практических действий экспертных, проектных, строительных и других работ, направленных на обновление жилого фонда и решение социально-экономических задач эффективной эксплуатации жилья» и повышения уровня комфорта условий проживания граждан, городской среды [Акимов, 2017; Хомкалов, 2018].

Заключение

В заключении, на основании категориального анализа мы можем вывести следующие уточнения. Реновация – это восстановление, изменение, улучшение объекта путем реализации строительных проектов, которые могут содержать в своем составе все перечисленные или частично виды строительства: полный снос – ликвидацию «старого» объекта, и строительство на его месте нового объекта по новому проекту; реконструкцию объекта реновации; реставрацию; капитальный ремонт с целью повышения уровня комфорта условий проживания граждан и городской среды в целом.

Библиография

1. Акаемова Н.В. Пробелы правового регулирования реновации в г. Москве // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. № 4. С. 110-114.
2. Акимов С.Ф. Реновации как направление воспроизводства жилищного фонда // Экономика строительства и природопользования. 2017. № 1. С. 3-8.
3. Асаул А.Н. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. СПб.: Гуманитарика, 2005. 288 с.
4. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости // Известия Байкальского государственного университета. 2018. Т. 28. № 3. С. 508-516.

5. Голубева Я.А. и др. Нестолничная реновация // Городские исследования и практики. 2019. Т. 4. № 2. С. 104-128.
6. Гусева Г.В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14. № 1. С. 72-81.
7. Дрожжин Р.А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1 (11). С. 84-86.
8. Иванова Е.В. Достоинства и недостатки реновации жилой застройки // Актуальные вопросы экономических наук. 2016. № 48. С. 120-126.
9. Иноземцев В. «Реновация» полезная и опасная // Бизнес-журнал. 2017. № 6. С. 50-52.
10. Кобельков Г.В. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда // Актуальные проблемы современной науки, техники и образования. 2019. Т. 10. № 2. С. 35-38.
11. Мезенина О.Б. Развитие территорий муниципальных образований: цель, проблемы, предложения // Московский экономический журнал. 2019. № 3. С. 1-9.
12. Новикова Н.Г. и др. Перспективы развития конкуренции в сфере жилищного строительства в условиях проектного финансирования // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 2. С. 24.
13. Овсянникова Т.Ю. Реновация среды жизнедеятельности как фактор реновации человеческого капитала // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. Томск, 2018. Ч. I. С. 49-56.
14. Огородникова Т.В. Учет цикличности рынка недвижимости при принятии инвестиционных решений // Известия Байкальского государственного университета. 2023. Т. 33. № 1. С. 57-65.
15. Проклушина Ю.А. Специфика реновации промышленных предприятий // Наука, техника и образование. 2020. № 4. С. 107-109.
16. Файзрахманова Я.И. Управление развитием застроенных территорий: дис... канд. экон. наук. Пенза, 2014. 209 с.
17. Хомкалов Г.В. Планирование воспроизводства жилищного фонда в условиях неопределенности региональной экономики // Baikal Research Journal. 2018. Т. 7. № 2. С. 8.

Renovation of an object as a scientific category and type of urban planning activity

Eleonora V. Batoeva

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Construction Economics
and Real Estate Management,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: eleonora_batoeva@mail.ru

Elena S. Zorina

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Construction Economics
and Real Estate Management,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: zes79@mail.ru

Abstract

The relevance of the research topic is due to the importance of solving problems in the field of renovation of the country's housing stock. These are the problems of moving out of dilapidated and

dilapidated housing, improving the comfort level of living conditions of citizens, the urban environment as a whole, the development of settlements in accordance with modern requirements of urban planning design, integrated territorial development programs. The purpose of the article is to present the results of the study of the categorical renovation apparatus. The object of the study is the renovation of residential buildings. The subject of the study is to clarify the definition of renovation as a scientific category. The basis of the research is legal, methodological foundations, scientific publications, practical experience. The theoretical and practical significance of the study is to clarify the theoretical, categorical, conceptual foundations of renovation of building objects for the development of theory and methodology, renovation practice. Based on the categorical analysis, we can deduce the following clarifications. Renovation is the restoration, change, improvement of an object through the implementation of construction projects that may include all of the listed or partially types of construction: complete demolition – the liquidation of the “old” object, and the construction of a new object in its place according to a new project; reconstruction of the renovation object; restoration; overhaul to improve the comfort level of living conditions for citizens and the urban environment as a whole.

For citation

Batoeva E.V., Zorina E.S. (2023) Renovatsiya ob"ekta kak nauchnaya kategoriya i vid gradostroitel'noi deyatel'nosti [Renovation of an object as a scientific category and type of urban planning activity]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (5A), pp. 479-488. DOI: 10.34670/AR.2023.45.36.022

Keywords

Renovation, renovation object, reconstruction, housing stock, residential building, comfort level, construction.

References

1. Akaemova N.V. (2018) Probely pravovogo regulirovaniya renovatsii v g. Moskve [Gaps in the legal regulation of renovation in Moscow]. *Problemy ekonomiki i yuridicheskoi praktiki* [Problems of Economics and Legal Practice], 4, pp. 110-114.
2. Akimov S.F. (2017) Renovatsii kak napravlenie vosproizvodstva zhilishchnogo fonda [Renovations as a direction of reproduction of the housing stock]. *Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya* [Economics of construction and nature management], 1, pp. 3-8.
3. Asaul A.N. (2005) *Rekonstruktsiya i restavratsiya ob"ektov nedvizhimosti* [Reconstruction and restoration of real estate objects]. St. Petersburg: Gumanistika Publ.
4. Bedin B.M. (2018) Vozmozhnye napravleniya gosudarstvennogo regulirovaniya rynka zhiloi nedvizhimosti [Possible directions of state regulation of the residential real estate market]. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Baikal State University], 28, 3, pp. 508-516.
5. Drozhzhin R.A. (2015) Renovatsiya promyshlennykh territorii [Renovation of industrial territories]. *Vestnik Sibirskogo gosudarstvennogo industrial'nogo universiteta* [Bulletin of the Siberian State Industrial University], 1 (11), pp. 84-86.
6. Faizrakhmanova Ya.I. (2014) *Upravlenie razvitiem zastroennykh territorii. Doct. Dis.* [Management of the development of built-up areas. Doct. Dis.]. Penza.
7. Golubeva Ya.A. et al. (2019) Nestolichnaya renovatsiya [Non-capital renovation]. *Gorodskie issledovaniya i praktiki* [Urban research and practice], 4, 2, pp. 104-128.
8. Guseva G.V. (2023) Renovatsiya i kompleksnoe razvitie territorii: sushchnost' i vzaimosvyaz' [Renovation and integrated development of territories: essence and relationship]. *Baikal Research Journal*, 14, 1, pp. 72-81.
9. Inozemtsev V. (2017) «Renovatsiya» poleznaya i opasnaya [“Renovation”, useful and dangerous]. *Biznes-zhurnal* [Business magazine], 6, pp. 50-52.
10. Ivanova E.V. (2016) Dostoinstva i nedostatki renovatsii zhiloi zastroiki [Advantages and disadvantages of renovation of residential buildings]. *Aktual'nye voprosy ekonomicheskikh nauk* [Actual issues of economic sciences], 48, pp. 120-

126.

11. Khomkalov G.V. (2018) Planirovanie vosproizvodstva zhilishchnogo fonda v usloviyakh neopredelennosti regional'noi ekonomiki [Planning for the reproduction of the housing stock in the context of the uncertainty of the regional economy]. *Baikal Research Journal*, 7, 2, p. 8.
12. Kobel'kov G.V. (2019) Otsenka effektivnosti projektov i programm renovatsii zhilishchnogo fonda [Evaluation of the effectiveness of projects and programs for the renovation of the housing stock]. *Aktual'nye problemy sovremennoi nauki, tekhniki i obrazovaniya* [Actual problems of modern science, technology and education], 10, 2, pp. 35-38.
13. Mezenina O.B. (2019) Razvitie territorii munitsipal'nykh obrazovaniy: tsel', problemy, predlozheniya [Development of territories of municipalities: purpose, problems, proposals]. *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal* [Moscow Economic Journal], 3, pp. 1-9.
14. Novikova N.G. et al. (2022) Perspektivy razvitiya konkurentsii v sfere zhilishchnogo stroitel'stva v usloviyakh proektnogo finansirovaniya [Prospects for the development of competition in the field of housing construction in terms of project financing]. *Baikal Research Journal*, 13, 2, p. 24.
15. Ogorodnikova T.V. (2023) Uchet tsiklichnosti rynka nedvizhimosti pri prinyatii investitsionnykh reshenii [Accounting for the cyclicity of the real estate market when making investment decisions]. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Baikal State University], 33, 1, pp. 57-65.
16. Ovsyannikova T.Yu. (2018) Renovatsiya sredi zhiznedeyatel'nosti kak faktor renovatsii chelovecheskogo kapitala [Renovation of the living environment as a factor in the renovation of human capital]. In: *Investitsii, stroitel'stvo, nedvizhimost' kak material'nyi bazis modernizatsii i innovatsionnogo razvitiya ekonomiki* [Investments, construction, real estate as a material basis for modernization and innovative development of the economy]. Tomsk. P. I.
17. Proklushina Yu.A. (2020) Spetsifika renovatsii promyshlennykh predpriyatii [Specificity of renovation of industrial enterprises]. *Nauka, tekhnika i obrazovanie* [Science, technology and education], 4, pp. 107-109.