**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ КАК ФАКТОР ОБОСНОВАНИЯ РЕНОВАЦИИ ЗДАНИЯ**

Ключко Т. В., мастер производственного обучения

Медяник А.В., преподаватель

Масштабы строительства в крупных городах продолжают расти, Но чем активнее идет этот процесс, тем актуальнее становятся проблема нехватки свободных площадей. Помимо этого в столице введен запрет на застройку в центре города, а ведь именно к таким объектам в центральных районах города проявляют повышенный интерес крупные инвесторы, арендаторы и покупатели; Снос зданий, которые ужа утратили свою функциональную и эстетическую значимость; не - всегда целесообразен, а иногда и невозможен [5]. В сложившейся ситуации выходом является проведение реновации, как определенных территорий, так и отдельных зданий. Реновация зданий, включает в себя выполнение целого комплекса строительных работ по полной реконструкции объектов и их адаптации под современные нужды [2,7,17].

Реновация предполагает полную модернизацию зданий и прилегающей территории в соответствии с сегодняшней градостроительной политикой муниципального образования и нужд бизнеса Сроки строительства с «нуля» и продолжительность реконструкции старых зданий отличаются несущественно. С другой стороны, просчитать стоимость нового объекта проще, чем предусмотреть все затраты, которые могут незапланированно воз пикнуть при перепрофилировании здания. На данный момент, реновация - это тренд для каждого большого города, нацеленного на рациональное использование имеющихся ресурсов и площадей.

Основным градообразующим фактором в мегаполисах во всем мире в XIX и в первой половине XX века являлась промышленность, в том числе транспорт [10], поскольку там трудилась преобладающая часть трудоспособной) населения (около 80 % ). Именно развитие промышленности оказывало влияние на формирование Застройки и планировку исторических центров [6].

Жилые массивы располагались в непосредственной близости от предприятий. По мере роста производств и развития инфраструктуры,' транспортных узлов селитебные зоны оказывались внутри производственных. Такая слоистая застройка характерна была для всех крупных городов Европы и России [12].

Для развивающемся современном городе в последние годы проблема реновации промыш­ленных территорий является особенно актуальной. В данной ситуации под термином «реновация» понимается адаптивное использование зданий, сооружений, комплексов при изменении их функционального назначения.

Непрезентабельные заводские сооружения уже не вписываются в современный городской ландшафт и динамичную жизнь мегаполисов, поэтому реновация зданий актуальна не только с точки зрения ее экономической и функциональной целесообразности. Проведя историю - архитектурное исследование, можно сохранить узнаваемые черты исторического здания или полностью переосмыслить его экстерьер и интерьер. И даже при кардинальной смене облика реконструированные здания отличаются от других современных застроек, что превращает их в уникальные объекты (рисунок 1)[16].



Рисунок 1 - Пример реновации корпуса промышленного здания

Для рассмотрения различных вариантов использования здания (функциональных, эстетических, экономических) разрабатывается архитектурная концепция реновации [2]. Для каждого объекта продумывается индивидуальная концепция реконструкции и несколько сценариев использования территории. Реновация предполагает полную модернизацию зданий и прилегающей территории в соответствии с сегодняшней градостроительной политикой муниципального образования. После реновации старые заводы и заброшенные строения могут превратиться в интересные офисные центры, торговые и спортивные объекты, которые не только привлекают участников рынка недвижимости, но и становятся украшением города [11]. При отказе от промышленного использования территории предусматривается снижение негативного воздействия на окружающую природу, население, т.е. улучшение ее экологических характеристик.

В настоящее время больше внимания уделяется существующему жилищному фонду, его модернизации, повышению стандарта качества коммунального обслуживание жилищ, внедрению инноваций в строительное производство [3,5,15].

Реновация жилого фонда является весьма актуальной для всей страны, так как жилой фонд является основой для качественной среды проживания населения.

Анализ развития жилищного строительства в главных индустриальных развитых странах за последние 20 лет обнаруживает ряд тенденций, которые, возможно, будут иметь долговременный характер.

В большинстве стран наблюдается сокращение нового жилищного строительства, перемещение основного внимания с количественных на качественные аспекты проблемы [14,15]. И в этой сфере реновация - это процесс восстановления или замещения одних физически или морально устаревших объектов на другие, более новые.

Реновация жилищного фонда - это капремонт или модернизация, реставрация или реконструкция, а также при обосновании снос строения. Здания могут быть снесены, а на их месте возведены новые объекты. Все эта действия относят к различным методам реновации [16].

Перед проведением любых работ должен быть составлен инвестиционный проект. Этот документ определит основной комплекс необходимых практических действий. Сюда войдут экспертные, проектные, строительные, а также другие виды работ, которые направлены на выполнение задачи обновления жилища и решение социальных и экономических вопросов по эффективной эксплуатации объекта. В результате технического обследования конкретизируют первоначальное заключение о возможной реновации: реконструкции, реставрации, модернизации или сносе здания. При этом уста­навливают различные ограничения, накладываемые на эти виды мероприятий уже с учетом состояния конструкций здания и его планировки [4,8,9].

В России реализуется грандиозная программа, которая предусматривает работы, позволяющие перестроить целые кварталы. Реновации обширных территорий в Санкт - Петербурге осуществляются организацией, которая создана специально для данного проекта. Между компанией и городскими властями заключен соответствующий договор. Согласно ему, до 2019 г. в Санкт - Петербурге будет произведена реновация «хрущевок». Строительная компания осуществляет работы по сносу более тысячи домов, расположенных в девяти районах Северной столицы На их месте будет возведено практически восемь миллионов кв. метров новых квартир.

На сегодняшний день в домах, подлежащих реновации, прописано сто пятьдесят тысяч человек. После проведения работ численность жильцов, как предполагается, увеличится в три раза. Новые дома планируется возводить высшего качества. При этом будут использованы самые передовые технологии современности.

В настоящее время в Москве подходит к завершению первый этап стартовавшей в 1995 году Программы комплексной реконструкции массовой жилой застройки первого периода индустриального домостроения- снос пятиэтажного жилищного фонда серий К - 7, П - 32, 1605 - AM, 1 - МГ - 300, П - 35.

Старт реализации второго этапа - реновация жилищного фонда, состоящего из пятиэтажных домов периода индустриального домостроения и малоэтажной застройки (1-4 этажа) (далее - Программа реновации), общей площадью около 35 млн кв.м.[1], большая часть из которой построена в период с 1958 по 1973 год по типовым проектам - запланирован на 2016 год.

Итак, очевидно, что реновация - это не просто актуальный тренд, а острая необходимость, с которой столкнулись крупные города в современной условиях. В данном случае это единственный выход улучшения условий и качества жизни населения, путем обновления жилой среды.

Список используемой литературы

1. Государственная программа города Москвы на 2012-2016 гг. «Жилище» Подпрограмма 2 «Реновация существующей жилой застройки».
2. Асаул АН., Казаков ЮЛ., Ипанов В .И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: Учебник / Под ред. д. э. н., проф. АН Асаула - СПб.: Гуманистика, 2005. - 288с.
3. Белая Е. Н. Формирование комфортной среды обитания на основе социо - эколого - экономического подхода // Актуальные проблемы современной науки. - Вып. 2. - Ставрополь, 2013. - Т. 3. - 222 с.
4. Белая ЕЛ Экономическая оценка мероприятий по минимизации экологического риска при реконструкции городской застройки // Вестник СевКавГТИ. - 2012. - № 13
5. Белая, ЕЛ Основы системы обеспечения долговечности эксплуатируемых зданий в течение жизненного цикла / Е Л. Белая // Вестник СевКавГТИ. - 2011. № 11. С. 170 -177.
6. Белая, Е.Н. Основные причины возникновения необратимых деформаций строительных конструкций в период эксплуатации зданий и сооружений [Текст] / Е.Н. Белая, АН. Логачев, ДБ. Мацко // Новая наука: современное состояние и пути развития: Международное научное периодическое издание по итогам Международной научно - практической конференции (09 февраля 2016 г., г. Оренбург). / в 2 ч.Ч2. - Стерлитамак: РИЦ АМН, 2016. - 242 с.- СЛ 29 -131
7. Белая, ЕЛ. Проблема обеспечения надежности строительных конструкций [Текст] / Е.Н. Белая, АЛ Логачев // Фундаментальные и прикладные научные исследования: материалы Международной научно - практической конференции НИЦ «Поволжская научная корпорация», 31 января 2016 г. - Самара; ООО «Офорг», 2016.-385 с.-С.ЗЮ -311.
8. Белая, Е.Н. Техническое обследование как обоснование необходимого капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений / Е.Н. Белая, А.Н. Логачев // Новая наука: проблемы и перспективы: Международное научное периодическое издание по итогам международной, науч.-практ. конф (04.02.2016 г., г.Стерлитамак). - в 3 ч. 4.1. Стерлитамак: РИЦ АМИ, 2016. - 212 с.- СЛ09 - 111
9. Белая, ЕЛ. Факторы формирования и развития инженерно - геологических рисков в сложных региональных условиях / Е.Н. Белая // Вестник СевКавГТИ. - 2015. Т. 1. № 2 (21). С. 175-180.
10. Корчагин, В.А Моделирование эколого - экономического взаимодействия транспорта и окружающей среды / Корчагин В.А, Ляпин СА, Сысоев Д.К. // Наука и техника транспорта. 2007. № 1. С. 47 - 53.
11. Мищенко ВЛ. Проблемы содержания и обновления жилищного фонда - Воронеж: ВГАСУ, 2004. - 165 с
12. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. Учебное пособие для вузов. / Под общей редакцией П.Г. Грабового и В.А Харитонова. - М.:Изд - во «АСВ» и «Реалпроега» 2006. - С. - 624
13. Сидякин П.А. Сейсмобезопасность зданий и сооружений ставропольского края / Сидякин ПА, Щитов Д.В., Палатой P.P., Янукян Э.Г. // В сборнике: Проблемы энергосбережения в промышленном и жилищно - коммунальном комплексах сборник трудов XVII Международной научно - практической конференции. 2016. С. 216 - 220.
14. Сидякин ПА К вопросу о гигиеничности строительных материалов ставропольского края по радиационному признаку / Сидякин ПЛ., Щитов Д.В., Фоменко НА, Алёхина И.О., Мурзабеков МА. // Современные наукоемкие технологии. 2016. № 3 - 2. С. 280-283.
15. Сидякин ПА. Необходимость комплексного подхода к изучению экологичности и гигиеничности строительных материалов ставропольского края / Сидякин ПА, Щитов ДБ., Экба СИ. // Перспективы развития строительного комплекса 2012. Т. I. С. 48 - 50.
16. Травин В.И. Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: Учебное пособие для архитектурных и строительных спец. вузов. Ростов - на - Дону: Изд - во «Феникс», 2004.256 с.
17. Щитов, Д.В. Особенности обследования несущих конструкций реконструируемых зданий и сооружений / Д.В. Щитов, TJB. Щитова// Современная наука и инновации.-2014. №4 С. 72-77.