

Научная статья

Original article

УДК 728.1.012

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_11_424

**РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМА ВНЕДРЕНИЯ ТИПОВЫХ РЕШЕНИЙ
ПЕРЕПЛАНИРОВОК И (ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВ В Г. САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ**

**DEVELOPMENT OF A MECHANISM FOR THE IMPLEMENTATION OF
STANDARD SOLUTIONS FOR RE-PLANNING AND (OR)
RECONSTRUCTION IN THE CITY OF ST. PETERSBURG**



*Работа выполнена в рамках темы НИР №9С24 при финансовой поддержке
гранта СПбГАСУ*

Миронова Алёна Сергеевна, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург, Email: mirronovva17@gmail.com

Даньшова Александра Сергеевна, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург, Email: danshova03@mail.ru

Гиниятуллина Алия Равилевна, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург, Email: aliya2003aliya@mail.ru

Mironova Alena Sergeevna, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, Email: mirronovva17@gmail.com

Danshova Alexandra Sergeevna, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, Email: danshova03@mail.ru

Giniyatullina Aliya Ravilevna, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, Email: aliya2003aliya@mail.ru

Аннотация. Материалы, технология строительства, планировки жилых помещений, а, как следствие, и концепция комфорта в умах граждан за последние тридцать лет существенно изменились. Преимущественная доля жилищного фонда осталась прежней: в России насчитывается большое количество старых для нынешнего времени построек с неактуальными для современного времени планировками – по данным анализа института народнохозяйственного прогнозирования РАН, в 2022 году в целом по России насчитывалось 56,7 млн кв. м жилья в устаревших многоквартирных домах, а к 2030 году прирост устаревшего жилья составит 54 млн. кв.м., к 2040 – 216 млн. м². Для комфортного жилья, люди вынуждены организовывать перепланировку и (или) переустройство. Идея данной работы заключается в разработке механизма внедрения типовых решений перепланировок и (или) переустройств в г. Санкт-Петербург. Такие решения могут быть разработаны для серийных домов советского периода, что позволит упростить и удешевить механизм согласования работ, а также защитить жилищный фонд г. Санкт-Петербург от разрушений, вызываемых самовольными перепланировками.

Abstract. Materials, construction technology, layout of residential premises, and, as a consequence, the concept of comfort in the minds of citizens have changed significantly over the past thirty years. The predominant share of the housing stock has remained the same: in Russia there are a large number of old buildings with layouts that are irrelevant for today - according to the analysis of the Institute of Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences, in 2022 in Russia as a whole there were 56.7 million square meters of housing in outdated apartment buildings, and by 2030 the increase in outdated housing will be 54 million square meters, by 2040 - 216 million m². For comfortable housing, people are forced to organize redevelopment and (or) reconstruction. The idea of this work is to

develop a mechanism for the implementation of standard solutions for redevelopment and (or) reconstruction in St. Petersburg. Such solutions can be developed for serial houses of the Soviet period, which will simplify and reduce the cost of the mechanism for coordinating work, as well as protect the housing stock of St. Petersburg from destruction caused by unauthorized redevelopment.

Ключевые слова: перепланировка, переустройство, типовой проект, кадастр, инженерные сети, коммуникации, здания и сооружения

Keywords: redevelopment, reconstruction, standard project, cadastre, utility networks, communications, buildings and structures

Введение

Прогресс и современные технологии приводят непрерывному изменению представлений о комфорте жизни. Типовое жилье, построенное в 60-80-е годы XX века, отвечало вызовам тех времён, когда достаточным условием комфорта была отдельная квартира, то в наши дни всё большее внимание уделяется планировочным решениям [1]. По данным института народнохозяйственного прогнозирования РАН, в 2022 году по России насчитывалось 56,7 млн. кв. м. жилья в устаревших многоквартирных домах, а к 2030 году прирост устаревшего жилья составит 54 млн кв. м., к 2040 – 216 млн. кв. м. Сложившаяся ситуация побуждает граждан прибегать к перепланировкам и переустройству своих квартир (рисунок 1) [2, 3].

Процесс перепланировки и (или) переустройства квартиры регулируется Жилищным кодексом, а также иными нормативно-правовыми актами субъектов Российской Федерации.

ТЕРМИН	ОПРЕДЕЛЕНИЕ	ПРИМЕР
ПЕРЕПЛАНИРОВКА	изменение границ и (или) площади помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения)	перенос и разборка межкомнатных перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных помещений
ПЕРЕУСТРОЙСТВО	установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме	замена батарей, прокладка водопроводных труб или электрокабелей

Рисунок 1. Понятия перепланировки и переустройства

На рисунке 2 приведена последовательность работ на территории г. Санкт-Петербург: от других субъектов её отличает наличие межведомственной комиссии (МВК), которая занимается согласованием проекта. Из рисунка 2 можно сделать вывод, что согласование перепланировки и её результатов (без учёта строительно-монтажных работ) занимает около 6 месяцев. Немаловажным вопросом является стоимость работ (для типовых решений она, как правило, составляет около 130 тыс. руб.), так как обязательным документом для согласования перепланировки и (или) переустройства является проект. Данный документ должен быть подготовлен проектной организацией, которая имеет допуск саморегулируемой организации (далее СРО) на проектные работы по строительству, реконструкции и капитальному ремонту, а состав проекта регламентируется административными регламентами.

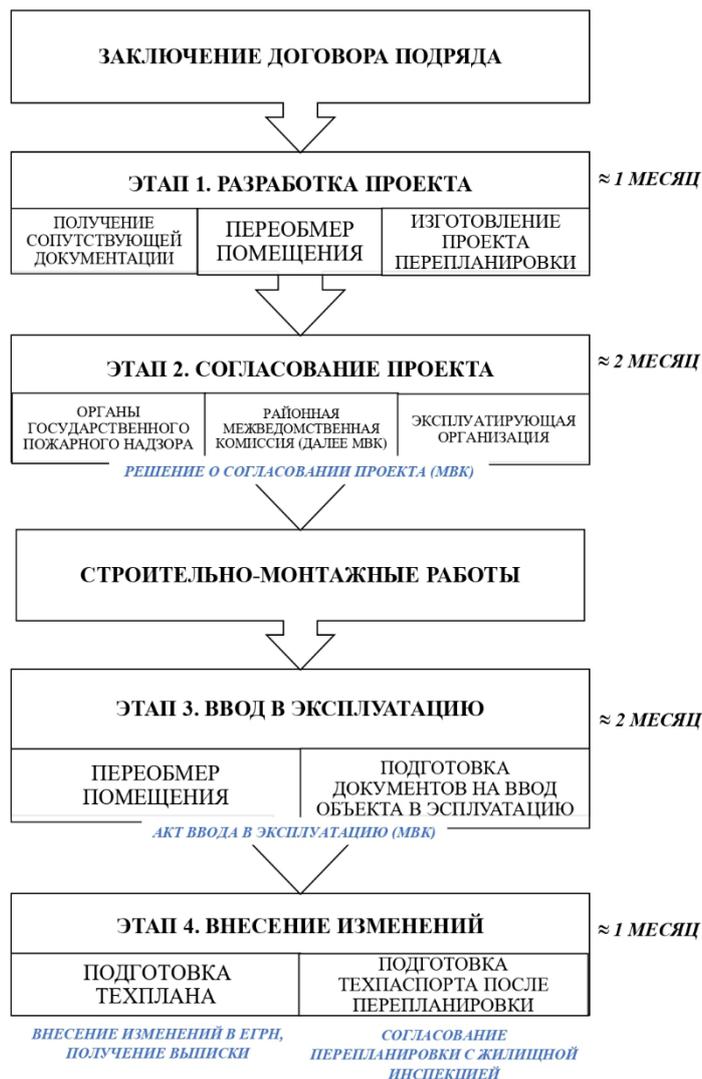


Рисунок 2. Этапы перепланировки и (или) переустройства

В г. Санкт-Петербург проект перепланировки состоит из разделов, представленных на рисунке 3. В свою очередь, для «заполнения» проектировщиком этих разделов требуется исходно-разрешительная документация (далее ИРД), также представленная на рисунке 3. Стоит отметить, что пункт «Поэтажные планы» в ИРД включают в себя как минимум три поэтажных плана: этаж, на котором расположен объект перепланировки, этаж выше и ниже. Весь этот объем документации и затраченное на это время объясняет цену на данный этап работ – в среднем около 130 тыс. руб. Площадь квартиры и ее близость к центру (район города) определяет цену такого проекта.

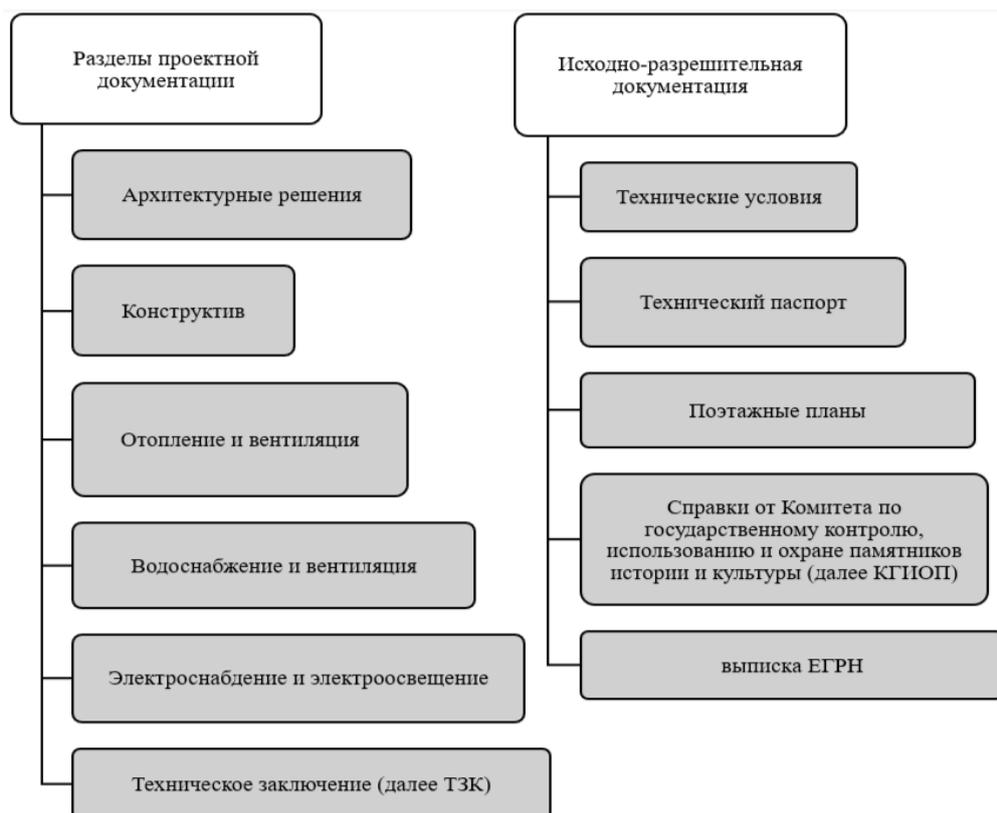


Рисунок 3. Разделы проектной и исходно-разрешительной документации

Этап согласования проекта заканчивается в случае положительного решения МВК – решением о согласовании такого проекта с установлением срока производства строительно-монтажных работ (этот срок может быть увеличен по Заявлению). Данный этап стоит в среднем около 20 тыс. руб.

Этап ввода объекта в эксплуатацию включает в себя обмерные работы в помещении после перепланировки, с целью установления соответствия результата строительно-монтажных работ проекту, а также подготовку документов на ввод объекта в эксплуатацию [4].

Финальный этап состоит из подготовки технического плана и технического паспорта после перепланировки, что в среднем обходится в 20 тыс. руб.

Можно сделать вывод, что проект перепланировки и (или) переустройства – это сложный документ, который включает в себя серьезные расчёты. Анализ актуальной практики показал, что:

Во-первых, сложная и длительная процедура, высокая стоимость работ приводят к тому, что люди допускают самовольные перепланировки, которые исключительно негативно сказываются на состоянии.

Во-вторых, актуальное нормативно-правовое обеспечение перепланировки (переустройства) достаточно жёстко регламентирует возможные изменения конфигурации. Например, недопустимо сносить капитальные стены, размещать мокрые точки над жилыми помещениями и т.д. [3, 5].

В-третьих, существует ограниченное количество вариантов перепланировки (переустройства) жилых помещений в типовых домах [6].

Иными словами, в случае типовых решений проект перепланировки не содержит сложных расчётов, так как не изменяются основные факторы, влияющие на расчет, такие как площадь поверхности наружной стены и количество жителей [7, 8]. Именно поэтому целесообразно внедрить механизм типовых решений перепланировок и (или) переустройств в г. Санкт-Петербург.

Разработка типовых проектов

Рассмотрим дома 528 серии – строения, которые представляют собой четыре типа домов, от пятиэтажных «хрущёвок» до шестнадцатиэтажных «точек». Квартиры в домах такой серии имеют достаточно маленькие кухни (в среднем от 5,2 кв. м.), крошечные кладовые, а также тесные «Г»-образные прихожие. К недостаткам также относится несколько смежных комнат. В однокомнатных квартирах встречаются смежные санузлы, в трехкомнатных – длинные и узкие комнаты. Площади квартир того времени лишь немного превышали минимум обозначенный в СНиПах 1957 года (документ, положивший начало первому индустриальному домостроительному поколению). Объектом исследования является двухкомнатная квартира в четырехэтажном доме серии 1-528КП-2 в Красногвардейском районе, на рисунке 4 представлен план квартиры.

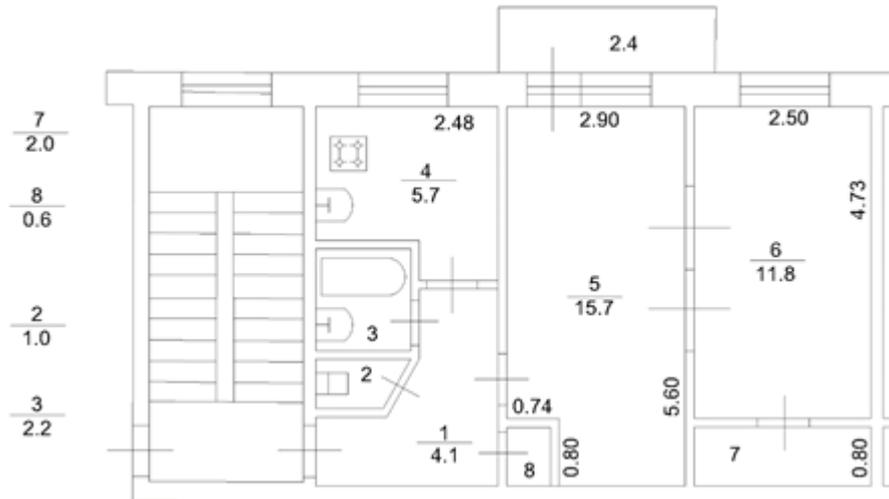


Рисунок 4. Планировка квартиры

В результате анализа технических паспортов и рынка недвижимости, было выявлено, что типовым решением является планировка, представленная на рисунке 5. В такой планировке кухня и комната становится кухней-гостиной, что уменьшает жилую площадь, но делает квартиру наиболее удобной для проживания.

Решение по газоснабжению: проектом предусматривается изменение в виде установки требуемой трехконфорочной газовой плиты с дополнительной электрической конфоркой. После изменения системы газоснабжение необходимо проверить оставшиеся системы и получить акт о приеме работ в районном МВК [9].

По результатам перепланировки, площадь квартиры увеличилась на 1,4 кв. м и стала составлять 44,5 кв. м. (площадь до перепланировки составляла 43,1 кв. м.), это обусловлено тем, что при перепланировке была снесена внутренняя стена размерами 0,7м x 2,23 м. Исходя из этого к уже существующей площади добавилась площадь, которая была занята стеной [10].

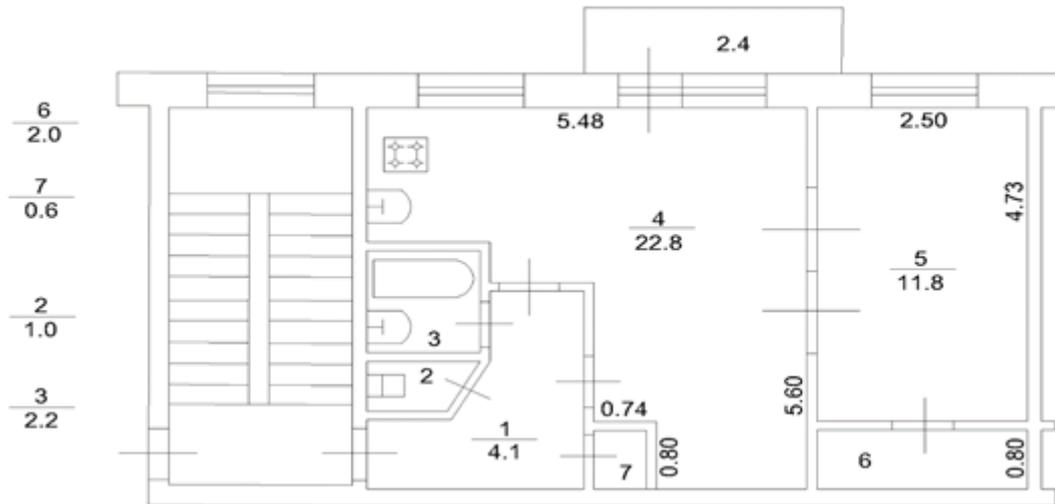


Рисунок 5. План квартиры после перепланировки

Заключение

Типовой проект минимально затрагивает инженерные сети и площадь квартиры. Он способствует экономии времени собственника на этапе разработки проекта и значительно уменьшает затраты на такие работы, что как следствие, ускоряет весь процесс перепланировок и (или) переустройств. Можно сделать вывод о том, что внедрение типовых проектов позволит упростить и удешевить механизм согласования работ, а также защитить жилищный фонд Санкт-Петербурга и других субъектов Российской Федерации от разрушений, вызываемых самовольными перепланировками.

Список источников

1. Kevin Widyanto, Rudy Trisno, Fermanto Lianto. Articulation of apartment design to reduce potential criminality. International Journal of Application on Social Science and Humanities. Vol. 1, No. 1, Feb 2023: pp 1146-1158. URL: journal.untar.ac.id/index.php/ijassh/article/view/25730
2. Нагапетян К.С., Гордиенко Л.В. Исследование особенностей планировки территории жилого комплекса повышенной комфортности. Инженерный вестник Дона. 2020. №5 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N5y2020/6470

3. Krasnoyarova E. V. Apartment building management. IOP Conference Series Earth and Environmental Science. 2021. URL: iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/751/1/012151
4. Смирнов Д.А., Техническое обследование объекта недвижимости после произведенной перепланировки, на примере нежилого здания. Научно-практические исследования. 2023. URL: elibrary.ru/item.asp?id=55174150&pff=1
5. Алешкевич А.М., Рзаева А.К. Пробелы в сфере правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения. Юридическая наука. 2020. №5. URL: cyberleninka.ru/article/n/probely-v-sfere-pravovogo-regulirovaniya-pereustroystva-i-pereplanirovki-zhilogo-pomescheniya
6. Бетхер В.А. Сравнительный анализ правовых режимов самовольной постройки и самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений. Вестник Омского университета. Серия право. 2011. №3. С. 106-113.
7. Худякова А.И. Обзор массовых серий жилой застройки. Возможность перепланировки. Научно-практические исследования. 2017. №2. URL: elibrary.ru/item.asp?id=3002781312:41
8. Здоров Н.С. Новейшие направления формирования архитектуры общественных зданий и сооружений. Инженерный вестник Дона. 2024. №10. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n8y2024/9431
9. Коростелева Т.А. Перепланировка квартиры. Москва ООО "Гамма Пресс 2000". 2002. С. 177.
10. Леонтьев В.Д. Особенности переустройства и перепланировки жилых помещений. Оригинальные исследования. 2022. №2. URL: elibrary.ru/item.asp?id=48333676

References

Kevin Widyanto, Rudy Trisno, Fermanto Lianto. Articulation of apartment design to reduce potential criminality. International Journal of Application on Social

Science and Humanities. 2023. Vol. 1, no. 1, pp. 1146-1158. URL: journal.untar.ac.id/index.php/ijassh/article/view/25730

2. Nagapetyan K.S., Gordienko L.V. Issledovanie osobennostej planirovki territorii zhilogo kompleksa povыshennoj komfortnosti [Study of the planning features of the territory of a luxury residential complex]. Inzhenernyj vestnik Dona. 2020. No. 5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N5y2020/6470

3. Krasnoyarova E. V. Apartment building management. IOP Conference Series Earth and Environmental Science. 2021. URL: iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/751/1/012151

4. Smirnov D.A. Texnicheskoe obsledovanie ob`ekta nedvizhimosti posle proizvedennoj pereplanirovki, na primere nezhilogo zdaniya. [Technical inspection of a real estate object after redevelopment, using the example of a non-residential building]. Scientific and practical research. 2023. URL: elibrary.ru/item.asp?id=55174150&pff=1

5. Aleshkevich A.M., Rzaeva A.K. Probely` v sfere pravovogo regulirovaniya pereustrojstva i pereplanirovki zhilogo pomeshheniya [Gaps in the field of legal regulation of reconstruction and redevelopment of residential premises]. Yuridicheskaya nauka. 2020. No 5. URL: cyberleninka.ru/article/n/probely-v-sfere-pravovogo-regulirovaniya-pereustrojstva-i-pereplanirovki-zhilogo-pomescheniya

6. Betxer V.A. Sravnitel`nyj analiz pravovy`x rezhimov samovol`noj postrojki i samovol`no pereustroenny`x, pereplanirovanny`x zhily`x pomeshhenij. [Comparative analysis of the legal regimes of unauthorized construction and unauthorized refurbishment and redevelopment of residential premises]. Vestnik Omskogo universiteta. 2011. No. 3, pp. 106-113.

7. Xudyakova A.I. Obzor massovy`x serij zhiloy zastrojki. Vozmozhnost` pereplanirovki. [Review of mass series of residential development. Possibility of redevelopment]. Scientific and practical research. 2017. No. 2. URL: elibrary.ru/item.asp?id=3002781312:41

8. Zdorov N.S. Novejshie napravleniya formirovaniya arxitektury` obshhestvenny`x zdaniy i sooruzhenij. [The latest trends in the formation of the architecture of public buildings and structures]. Inzhenernyj vestnik Dona. 2024. No. 10. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n8y2024/9431
9. Korosteleva T.A. Pereplanirovka kvartiry`. [Apartment redevelopment]. ООО "Gamma Press 2000". 2022. Moscow. Pp. 177.
10. Leont`ev V.D. Osobennosti pereustrojstva i pereplanirovki zhily`x pomeshhenij. [Features of reconstruction and redevelopment of residential premises]. Original research. 2022. No 2. URL: elibrary.ru/item.asp?id=48333676

© Миронова А.С., Даньшова А.С., Гиниятуллина А.Р., 2024. Московский
экономический журнал, 2024, № 11.