

Л.Н.ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ ЕУРАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ  
L.N. GUMILYOV EURASIAN NATIONAL UNIVERSITY

Қазақстан Республикасының Мемлекеттік  
рәміздерінің 30 жылдығына арналған  
**«МЕМЛЕКЕТТІК РӘМІЗДЕР ЖӘНЕ ҰЛТ  
АРХИТЕКТУРАСЫ»**

атты халықаралық ғылыми конференция  
**МАТЕРИАЛДАРЫ**  
*30 наурыз 2022 ж.*

**МАТЕРИАЛЫ**  
международной научной конференции  
**«ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СИМВОЛЫ И НАЦИОНАЛЬНАЯ  
АРХИТЕКТУРА»**  
посвященной 30-летию Государственных символов  
Республики Казахстан.  
*30 марта 2022 г.*

**MATERIALS**  
of the international scientific conference  
**«STATE SYMBOLS AND NATIONAL ARCHITECTURE»**  
dedicated to the 30th anniversary of the State symbols  
of the Republic of Kazakhstan.  
*30 March, 2022*

НҰР-СҰЛТАН  
NUR-SULTAN

УДК 001  
ББК 72  
Қ.18

**Қ.18 Қазақстан Республикасының Мемлекеттік рәміздерінің 30 жылдығына арналған «МЕМЛЕКЕТТІК РӘМІЗДЕР ЖӘНЕ ҰЛТ АРХИТЕКТУРАСЫ» атты халықаралық ғылыми конференциясының материалдары/Материалы международной научной конференции «ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СИМВОЛЫ И НАЦИОНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА» посвященной 30-летию Государственных символов Республики Казахстан/ Materials of the international scientific conference «STATE SYMBOLS AND NATIONAL ARCHITECTURE» dedicated to the 30th anniversary of the State symbols of the Republic of Kazakhstan – Нұр-Сұлтан: Л.Н.Гумилев атындағы ЕҰУ баспасы, 2022.– 306 б. - қазақ, орыс, ағылшын тілдерінде.**

**ISBN 978-601-337-649-3**

Жинаққа ғалымдардың, докторанттардың, магистранттардың, студенттердің жаратылыстану-техникалық және гуманитарлық ғылымдардың өзекті мәселелеріне, сондай-ақ этноархитектура саласындағы ғылыми зерттеу нәтижелері және сәулет пен құрылыстағы жалпы проблемаларға арналған баяндамалары енген.

The proceedings are the papers of researchers, doctoral students, undergraduates and students on topical issues of natural and technical sciences and humanities also the results of scientific research in the field of ethnoarchitecture and general problems in architecture and construction.

В сборник вошли доклады ученых, докторантов, магистрантов и студентов по актуальным вопросам естественно-технических и гуманитарных наук, а также результаты научных исследований в области этноархитектуры и общих проблем архитектуры и строительства.

**УДК 001  
ББК 72**

**ISBN 978-601-337-649-3**

**©Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия  
ұлттық университеті, 2022**

индивидуальной работы в стенах института. Традиционный подход к обучению здесь передается с учетом традиций прошлых веков, национальных школ, этнических черт. Функционально-планировочная структура вузов, объемно-планировочное решение, размещение в городе, принципы построения генерального плана – все это опирается на опыт предшествующих эпох. Строительство учебного здания – вклад в будущее. Архитектура образовательного учреждения и его отдельных пространств должна быть:

- ориентированной на будущее – для обеспечения возможности перераспределения и реконфигурации места;
- стимулирующей и вдохновляющей учащихся и преподавателей;
- поддерживающей и развивающей потенциал всех учащихся;
- обеспечивающей возможность многофункционального использования пространства, которое должно мотивировать учащихся и содействовать их обучению.

Образовательный процесс должен развивать навыки как совместной работы, так и индивидуальной, обеспечить персонализированную и всеобъемлющую среду и быть гибким перед лицом меняющихся потребностей.

### **Список используемых источников**

1. Ахмедов М.К. Средневековые архитектурные ансамбли Узбекистана. Ташкент: Фанвтехнологиялар, 2014.
2. Воронина В. Л. Ансамбли среднеазиатских городов. Архитектурное наследство, вып.24.М: 1976.
3. Иконников А. В. Архитектурный ансамбль. М: «Знание», 1979.
4. Маньковская Л. Ю., Булатова В. А. Памятники зодчества Хорезма. Ташкент, 1978.
5. Маньковская Л. Ю. Минареты // Типологические основы зодчества Средней Азии (IX — начало XX в.). Ташкент, 1980.
6. Азизова, Б. М. О региональных особенностях архитектуры медресе / Б. М. Азизова, М. К. Ахмедов. // Молодой ученый. — 2015. — № 16 (96). — С. 455-460.
7. Пугаченкова Г. А., Ремпель Л. И. История искусств Узбекистана. М., 1965.
8. Султанова Д. Н. Принципы синтеза настенной живописи в архитектуре Узбекистана (пути формирования и развития). Автореферат кандидата архитектуры Ташкент-2004.

**УДК 332.82**

## **РЕНОВАЦИЯ КАК НАПРАВЛЕНИЕ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**Амиргалиева Н. А.**

*nargiz.amirgaliyeva.98@bk.ru*

Магистрант специальности «Строительство», ЕНУ им. Л.Н. Гумилева, Нур-Султан,  
Казахстан

**Цыгулев Д. В.**

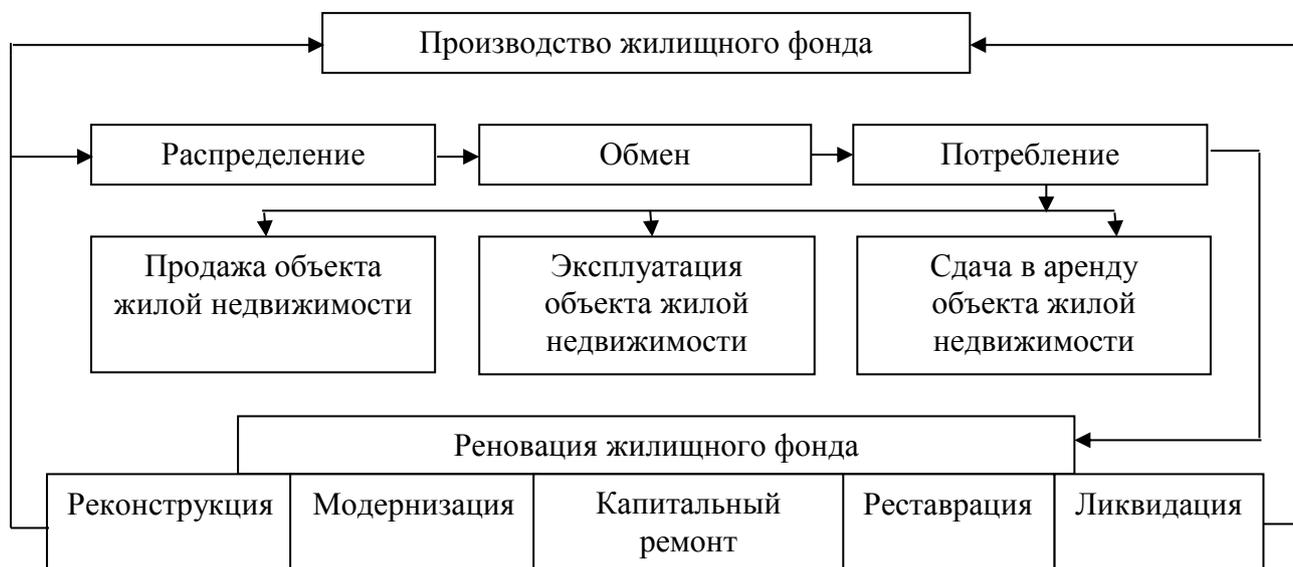
*denis\_riza\_72@mail.ru*

Кандидат технических наук, доцент кафедры Строительство

Повышение эффективности управления воспроизводством жилищного фонда на основе методов реноваций решает проблему современной архитектуры, что отражает фактический облик городского пространства и влияет на восприятие государства. В связи с этим разработка методических основ оценки эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда приобретает важное социально-экономическое значение.

Воспроизводством жилищного фонда является непрерывный возобновляемый процесс создания объектов жилой недвижимости, его распределения, обмена, потребления и реновации. Место реновации в процессе воспроизводства жилищного фонда представлено в таблице 1 [1].

Таблица 1 - Место реновации в процессе воспроизводства жилищного фонда.



На сегодняшний день, почти треть многоквартирных жилых домов в РК старше 50 лет, т. е. построены до 1970 года. Около 42 % введены в эксплуатацию более 25 лет назад. В аварийном состоянии находятся 3 293 дома, они не подлежат восстановлению. Капитального ремонта требуют 18.1 тыс. домов по всей стране [2].

Под реновацией жилищного фонда целесообразно считать циклический процесс, включающий в общем случае последовательность преобразований жилья - методов реновации: новое строительство, капремонт, модернизацию, реставрацию, реконструкцию, снос жилых зданий и возведение новых объектов [3].

Основной целью реноваций 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.

Следует различать понятия «реновация жилищного фонда» и «реновация жилого здания». Если говорить о жилом здании как отдельном объекте, то очевидно нельзя отнести к методу реновации жилого здания вариант сноса данного объекта и возведения на месте сноса других строений. В свою очередь реновация жилищного фонда может включать строительство новых объектов, как на месте сносимых жилых зданий, так и на новых территориях застройки, поскольку в результате данных мероприятий изменяется структура всего жилищного фонда.

Следует отметить, что реновацию жилья надо рассматривать с двух ракурсов: со стороны собственников жилья и с позиции государства. Так, в таблице 2 выделены основные положительные и отрицательные стороны реновации жилья для собственников квартир. Отношение к реновации у переселенцев из ветхого и аварийного жилищного фонда разное: одни рады возможности улучшить свои жилищные условия, другие не ходят менять привычное местожительство, третьи - находят недостатки в новом жилье и его расположении.

Со стороны государства внедрение и реализация программ реновации, несомненно, элемент положительный. Однако, у местных органов власти постоянно возникают трудности: дефицит земель для нового строительства, недостаток финансирования процесса расселения граждан и т.п. В таблице 3 приведены основные характеристики реновации с позиции государства.

Каждый проект реновации основан на определенном методе (или методах) реновации жилищного фонда - капитальный ремонт, реконструкция, снос и новое строительство. Реконструкция и новое строительство в качестве методов реновации жилищного строительства способствуют росту результата от эксплуатации жилья в виде экономического благополучия, товаров, источников доходов, увеличивает сроки эксплуатации зданий и снижает затраты от эксплуатации жилья.

Новое строительство является первоначальным этапом в процессе восстановления жилищного фонда. Особое внимание заслуживают варианты строительства, которые не только улучшают условия жизни населения, но и уменьшают затраты на эксплуатацию жилищного фонда. Одним из таких вариантов является строительство нового жилья на месте домов, переданных на снос, - вторая застройка. В этом случае, растет обеспеченность населения жильем, уменьшается число ветхого жилья, а также имеет место замена ветхих инженерных коммуникаций и благоустройство района. Более того, для строительства дополнительных территорий не требуется.

В случае сноса здания применяют три способа использования освободившейся территории:

- продажа земельного участка на аукционе на строительство нового жилого здания;
- продажа земельного участка на аукционе на строительство нежилых объектов;
- продажа земельного участка на аукционе без учета способа последующего использования.

Кроме того, могут быть три варианта расселения жителей:

- перевод на новое жилье, приобретаемое на первичном рынке жилья;
- перевод в жилье, приобретаемое на вторичном рынке жилья;
- перевод в новое жилье, построенное на месте разрушенного объекта.

При этом во время строительства здания население должно быть обеспечено временным жильем.

В настоящее время, в условиях низкой платежеспособности населения темпы нового строительства являются недостаточными не только для решения проблемы обеспеченности жильем, но и для снижения ветхого и аварийного жилья.

Среднедушевые доходы населения в 2014 г. находились на уровне 56453 тг., величина прожиточного минимума - 17789 тг., а средняя стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> жилья - 105273 тг. Исходя из данных 2021 года, величина прожиточного минимума увеличилась до 116126 тг. Но в то же время средняя стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> жилья возросла в 2 раза. Основываясь на рис. 1, такое соотношение цен не позволяет казахстанским семьям приобретать жилье как в 2014 году, так и в 2021 году.

Таблица 2 - Характеристика реновации с позиции собственников жилья.

Положительные стороны	Отрицательные стороны
Хозяин получает новую квартиру за счет государства.	Новое жилье может располагаться совершенно в другом районе.
Жильцы могут вносить изменения в планировку помещений, получая жилье с ремонтом.	Издержки переезда.
Все дома будут оснащены пандусами, что особенно важно для инвалидов и мам с колясками.	Необходимо оформлять множество документов, регистрировать счетчики и прочие устройства.
Количество комнат соответствует тому, которое было в старой квартире. С учетом больших коридоров и кухонь, владельцы получают жилье с большим метражом.	Необходимость устраивать детей в новую школу, садик. Жаль терять сделанный в прежней квартире ремонт.

Таблица 3 - Характеристика реновации с позиции государства.

Положительные стороны	Отрицательные стороны
«Хрущевки» уже перестояли свой срок, многие на грани аварийности, и менять их все равно бы пришлось.	Часть домов, которые попадают под снос, наряду с полуаварийными, еще могут послужить.
Новые квартиры будут оснащены современными коммуникациями, хорошей звуковой и тепловой изоляцией, что существенно сэкономит расходы на ремонт жилого сектора.	
В новых комплексах планируются парковочные места, исчезнет проблема, где оставить машину.	Многие здания могут продержаться еще десятки лет после качественного капитального ремонта, это обойдется дешевле полной застройки.
Уменьшатся ставки по взносам на капитальный ремонт зданий.	
Новые, современные дома положительно скажутся на внешнем облике улиц и города.	С ростом плотности застройки возрастет нагрузка на транспорт, больницы, учебные заведения, магазины, переизбыток населения может привести к бытовым проблемам и неудобствам.
Масштабное строительство предусматривает новые рабочие места.	

Это обстоятельство повышает актуальность реконструкции жилищного фонда и заставляет уделить ей большее внимание.

Все варианты реконструкции зданий можно разделить на 3 группы:

- реконструкция с временной эвакуацией населения. Основная проблема в этом случае - потребность в маневровом жилье для временного размещения людей;
- реконструкция с предварительным размещением населения. Основная проблема в реализации данного подхода - значительное повышение потребности в инвестициях;
- реконструкция жилых зданий без расселения населения. Применение данного подхода исключает расходы на временное переселение или расселение населения, но требует применения особых технологий реконструкции и дополнительных расходов на обеспечение техники безопасности проведения работ.

К преимуществам реконструкции следует отнести меньшую стоимость жилья в 1,5-2 раза ниже, чем в новом строительстве. Исходя из последних данных по росту цен на жилье, количество населения, которое может позволить себе купить новое жилье, уменьшается. Потери материальных ресурсов снизятся на 25-40%, потери материальных ресурсов на инженерную инфраструктуру в 1,5 раза ниже. Кроме того, дополнительная теплозащита зданий позволяет сократить энергопотребление на 40%.



Рисунок 1. Динамика уровня жизни населения и средней фактической стоимости строительства 1 м2 общей площади жилых домов [5].

Важной проблемой воспроизводства жилищного фонда является отсутствие нормативно-правовой базы, определяющей основные технико-экономические параметры реновации жилищного фонда. Такая практика позволяет управляющим компаниям экономить денежные средства, снижая при этом качество. Основываясь на сегодняшних имеющихся методах реконструкции, все виды проводимых работ носят аварийно-восстановительный, а не плано-предупредительный характер. Реновация должна предусматривать не только обновление физического износа здания или замене одного дома другим, но и иметь направление комплексного развития территорий. Нужно обновлять целые микрорайоны и кварталы, построить комплексы домов с благоустроенной территорией и всей инфраструктурой: поликлиниками, школами, детскими садами, дорогами.

Проект повышения теплозащиты конструкции одного здания не оказывают значительного экономического влияния и могут быть даже не эффективными. Однако, если рассмотреть программу энергосбережения всего жилищного фонда, то в случае ее реализации суммарный эффект может составить значительную величину, что в свою очередь повысит энергетическую безопасность региона.

Программа реконструкции жилья также влияет на социально-экономические характеристики всей территории застройки. Например, «эффективное» строительство на территории многоэтажных зданий одновременно снижает качество жилой среды для жителей соседних зданий. Напротив, ликвидация ветхого, аварийного и неблагоустроенного жилья положительно влияет на качество жилой среды данной территории.

Так же необходимо проводить оценку по потребности в общественных зданиях (школы, детские сады, спортивные площадки). Так как на сегодняшний день, все территории стараются использовать под строительство жилых комплексов, торговых центров.

Обобщая все вышесказанное, для формирования эффективных проектов, связанных с реновацией, необходима оценка следующих параметров:

- текущее состояние объекта;
- перспективы развития территорий;
- состояние городских сетей, расположенных на территории и возможности их расширения;
- затраты по альтернативным вариантам реализации проекта;
- необходимость в объектах инфраструктуры.

На основании приведенной методики реновации жилищного фонда были получены следующие выводы.

Для районов, включающих в себя одноэтажные дома частного сектора, целесообразно проводить 100% снос домов и использовать данную территорию для перспективной застройки. Реновацию территории с малоэтажными домами, например, 2-3 этажные дома барачного типа 50-60-х годов постройки, следует выполнять аналогично. Дома такого типа уже не соответствуют современным требованиям, имеют значительных физический износ строительных конструкций и инженерных коммуникаций. Проведение реконструкции такого жилого фонда неразумно для государства по причине больших экономических затрат.

Остро стоит вопрос о реновации 5-этажных жилых домов. На основании проведенного анализа, примененная комплексная методика реновации показывает, что часть зданий попадает под снос, а часть подвергается реновации. В зависимости от физического износа жилья, 5-этажные дома, построенные в 60-70-е года, в 65-70% разумно будет пустить под снос. В оставшихся случаях целесообразнее проводить реновацию жилья в форме реконструкции или капитального ремонта.

В настоящее время особую значимость приобретает так же задача сохранения существующего жилого фонда посредством грамотной его эксплуатации и своевременной реконструкции жилья. Если же оценка физического износа жилого фонда позволяет продлить срок службы пятиэтажек, разумно выполнить капитальный ремонт с целью увеличения срока службы жилья. Ликвидация физического и морального износа здания, оснащение жилых зданий современным инженерным оборудованием, повышение эксплуатационных характеристик и архитектурной выразительности позволят сохранить жилой фонд.

Выполнение программы реновации позволит не только улучшить жилищные условия миллиона людей, но и сформировать современную качественную городскую среду, где будет создано пространство для комфортного проживания, отдыха и работы.

#### **Список использованных источников:**

1. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства: Учебное пособие для студентов высших учебных заведений. – М.: Издательство ВЛАДОС–ПРЕСС, 2018. – 411 с.
2. Официальный сайт Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан <https://gov.kz/memleket/kds/press/news/sostoyanie-zhilishnogo-fonda>
3. Горшков Р.К. Формирование рынка доступного жилья. - М.: АСВ, 2010. - 152 с.
4. Луценко Д.В., Привезенцев М.А., Темников М.В. Управление инвестиционными процессами в жилищно-коммунальном комплексе города. - М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2017. - 315 с.
5. Официальный сайт Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан <https://bala.stat.gov.kz/dinamika-dohodov-naseleniya/>

**ӘОЖ 72.012**

### **ҚАРҚАРАЛЫ ҚАЛАСЫНДА ТУРИЗМДІ ДАМУ ЖОЛЫ РЕТІНДЕ «GUEST HOUSE» ҚОНАҚ ҮЙ ІСІН ҰЙЫМДАСТЫРУ**

**Бәйдібеков Ә. К.**

*[baidabekov\\_ak@enu.kz](mailto:baidabekov_ak@enu.kz)*

т. ғ. д., профессор, МК ҰҒА академигі, Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия Ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан