

УДК 332.1  
DOI 10.52452/18115942\_2023\_1\_66

## НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОГРАММ РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

© 2023 г.

*Е.В. Руденок, И.И. Юрасова, Л.В. Дайнеко*

Руденок Екатерина Владиславовна, студент кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости Уральского федерального университета им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург  
erudenok2002@gmail.com

Юрасова Инна Игоревна, старший преподаватель кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости Уральского федерального университета им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург  
i.i.iurasova@urfu.ru

Дайнеко Людмила Владимировна, старший преподаватель кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости Уральского федерального университета им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург  
l.v.daineko@urfu.ru

*Статья поступила в редакцию 02.10.2022*

*Статья принята к публикации 19.01.2023*

Необходимость улучшения жилищных условий населения и замены устаревшего, часто аварийного жилищного фонда обосновывает актуальность разработки программ реновации. До сих пор во многих городах России имеется большое количество морально и физически устаревших объектов жилой недвижимости, например так называемых «хрущевок» – домов массовой застройки 1950–60-х годов с малогабаритными квартирами. С целью замены устаревшей жилой застройки в России начиная с 2017 года в Москве стартовала программа реновации, вызвавшая множество споров и выявившая ряд сложностей ее реализации. В декабре 2020 года был принят Федеральный закон № 494-ФЗ, запустивший масштабный проект реновации жилой недвижимости в России, направленный на улучшение качества жизни, благоустройство территории, обеспечение населения достойными условиями комфортного проживания. Однако следует отметить, что до сих пор нет нормативно утвержденного понятия реновации. Авторами были рассмотрены разные подходы к его определению. Необходимость выявления лучших мировых практик реновации обусловила актуальность настоящего исследования. Целью исследования является поиск направлений совершенствования российской программы комплексного развития территорий, дающей регионам возможность самостоятельного регулирования особенностей реновации. При помощи сравнительного анализа программ реновации жилой недвижимости стран, обладающих высоким уровнем индекса человеческого развития, с разных континентов были выявлены наиболее эффективные практики. Основными различиями программ реновации в разных странах являются способы их финансирования, порядок проведения реновации, участники процесса реновации. В результате исследования были предложены направления совершенствования российской программы комплексного развития территорий, основанные на принципах экологического и социального характера, которые позволят ускорить процесс восстановления жилого фонда в России с позиций устойчивого развития. Дальнейшие исследования будут направлены на оценку экономического и социального эффекта программ реновации, степени влияния проводимых мероприятий на рынок жилья, выявление факторов, стимулирующих и тормозящих достижение результата.

*Ключевые слова:* реновация, комплексное развитие территории, жилищный фонд, энергоэффективность, устойчивое развитие, финансирование реновации.

### Введение

Вопрос обеспечения качественным и доступным жильем находится в центре внутриполитических дискуссий на протяжении многих лет. Дефицит жилья и связанные с этим социальные последствия являются одной из ключевых проблем России. В большинстве городов имеется огромное количество устаревших «хрущевок», бараков, аварийных и ветхих до-

мов, построенных еще в середине прошлого века [1]. На данный момент в стране насчитывается около 40 млн м<sup>2</sup> проблемного жилья, рискующего вскоре получить статус аварийного [2]. По этой причине начиная с 2017 года в Москве стартовала программа реновации, направленная на улучшение жилищных условий населения. К марту 2022 года благодаря программе реновации построено 185 жилых домов площадью более 2 млн м<sup>2</sup>. За это время было

переселено около 48 тысяч человек, под фактическое заселение было передано 158 домов [3]. Расширение программы реновации устаревшего жилья и распространения московского опыта на регионы послужили причиной поиска зарубежных практик реновации и обусловили актуальность текущего исследования. Предметом исследования является процесс реновации и воспроизводства жилого фонда. В качестве объекта выступили зарубежные и российские практики реализации этого процесса.

### Литературный обзор

В России понятие «реновация» появилось в 1990-е годы, но до сих пор так и не было определено на законодательном уровне [4]. Реновация, по мнению С.И. Белякова и К.В. Ефимова, представляет собой процесс улучшения или модернизации отдельных элементов без разрушения целостности структуры системы [5]. М. Барейчева и др. считают, что адаптацию жилых объектов для повторного использования можно считать более экологичной, чем строительство нового здания (меньше необходимых материалов, меньше отходов строительства и сноса, выбросов парниковых газов и т.д.) [6]. Однако анализ содержательной части московской программы показывает, что если речь идет о реновации жилья, то в первую очередь подразумевается его снос. Поэтому, по мнению авторов, определение понятия «реновация» М.Е. Скачковой и Н.И. Шелеговой – принудительное освобождение территории (снос зданий и сооружений, извлечение из подземного пространства инженерных коммуникаций, сетей и др.) для обеспечения нового строительства, вне зависимости от степени сохранности расположенных на ней строений [7], – является наиболее верным. По такому сценарию, например, была освобождена территория на границе условного центра города Екатеринбург, на правом берегу реки Исеть. Этот участок был застроен жилыми и административными зданиями 2–4 этажей. Сейчас же на этом месте планируется провести комплексную застройку территории зданиями высотой до 44 этажей [8].

Несколько иное представление о данном процессе складывается у зарубежных авторов. Syafiqah Suhainudin указывает на необходимость ясного разграничения понятий реновации и реконструкции. Так, реновация представляет собой возвращение чего-либо в исходное состояние, оживление и обновление [9]. Linn Lui, в свою очередь, определяет реновацию как средство улучшения и развития зданий для удовлетворения потребностей и снижения уязвимости

домовладельцев и арендаторов к росту цен на энергию в будущем [10]. Экологичность реновации раскрывает проект «Садовая комната Эллебо», реализованный в датском городе Баллеруп, где реконструкция фасада включила не только усовершенствование архитектурной выразительности, но и улучшение теплоизоляции, а окна были заменены на более звукоизолирующие и с большим коэффициентом пропускания солнечной энергии, проемы стали шире и выше существующих, обеспечивая больше света во внутренних помещениях [11]. Paula Femenías отмечает не только энергоэффективность реновации, но и увеличение внутреннего комфорта и эстетической составляющей объектов [12]. Н.Р. Степанова и Д.С. Шалина, сравнивая понятия реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации, указывают на то, что реновация чаще всего применяется в отношении промышленных объектов, поэтому под реновацией понимают восстановление важных промышленных объектов для общественных нужд [13].

### Цель исследования

Спустя пять лет с момента начала реализации программы реновации в России возникает необходимость оценки ее эффективности, выявления положительных и негативных аспектов, поиска путей дальнейшего совершенствования. Для решения последней задачи необходимо понять, какие способы реновации жилого фонда применяются за рубежом, после чего выявить те, что могут быть применены в условиях российской экономики. На достижение этих целей и направлено текущее исследование.

### Методы исследования

В качестве основного метода выступил сравнительный анализ программ реновации, действующих в России и за рубежом. Для полноты картины был проанализирован опыт стран различных континентов. Выбор стран основывался на индексе человеческого развития (далее – ИЧР), присвоенного им Программой развития ООН. Индекс измеряет достижения страны с точки зрения состояния здоровья, получения образования и фактического дохода её граждан. Показатель основывается не только на экспертных оценках, но и на статистических данных, поэтому его принято считать относительно объективным. Авторами были отобраны для исследования Ирландия, Китай и Австралия, занимающие 2-е, 4-е и 8-е место соответственно. Россия, в свою очередь, занимает лишь 52-ю позицию в

Таблица

**Программы реновации жилого фонда, действующие в Ирландии**

№ группы	Пример программы	Схема проведения реновации
1	Mobility Aids Grant Scheme («Программа грантов на средства мобильности»)	Предоставляет гранты на такие работы, как покупка и установка поручней, безбарьерных душевых кабин, пандусов или лестничного подъемника. Предназначена для пожилых людей и людей с ограниченными возможностями [17]
2	Grants for a home energy upgrade («Гранты на возобновляемые источники энергии»)	Для доступа к этому гранту жильцам необходимо воспользоваться услугами частной компании, зарегистрированной в Управлении по устойчивой энергетике (SEAI). Эти компании осуществляют технический контроль, назначают подрядчиков, подбирают варианты по модернизации и т.д. Они заранее вычитают гранты из стоимости работ, оставшаяся часть оплачивается заказчиком [18]
3	Repair and Leasing Scheme («Схема ремонта и лизинга»)	Стоимость ремонта оплачивается авансом местными властями. Затем недвижимость сдается в аренду или переходит в распоряжение местных властей, которые будут использовать ее в качестве социального жилья. Собственник же получит согласованную арендную плату, таким образом стоимость ремонта будет постепенно компенсироваться [19]
4	Living City Initiative (Инициатива «Живой город»)	Собственникам предоставляются налоговые льготы на ремонт жилья, расположенного в Специальных зонах регенерации, разработанных Департаментом финансов в некоторых городах. Владелец может требовать возмещения только прямых затрат на ремонт и переоборудование. Эти расходы включают: строительные материалы, аренду оборудования, затраты на оплату труда, административные расходы, покраску, декорирование и т.д. [20]

рейтинге стран по ИЧР [14]. Определенную ценность для исследования представляет жилой фонд Бразилии, известный своими фавелами (трущобными поселками), в которых проживает 22% населения Рио-де-Жанейро [15].

Необходимая для анализа информация была получена на официальных сайтах правительств, местных властей, банков, общественных объединений и других государственных и частных структур соответствующих стран.

**Ирландия**

Национальная жилищная политика Ирландии была изложена в заявлении жилищной политики (Housing Policy Statement), которое было опубликовано в июне 2011 года [16]. Принцип равенства между владельцами жилья нашел свое отражение в мерах, принимаемых по модернизации жилья. Так, информационное бюро Ирландии, уполномоченное на оказание консультационных услуг населению, предлагает на своем сайте 14 национальных программ по улучшению жилищных условий [17]. Для оценки жилищной политики Ирландии все программы были разделены на четыре группы в зависимости от преследуемых целей:

- решение проблем маломобильных граждан с передвижением в собственном доме;
- повышение энергоэффективности жилого фонда;

- восстановление заброшенных домов;
- проведение текущего ремонта для предотвращения аварий.

Примеры программ реновации из каждой группы приведены в таблице.

Программа «Живой город» является наиболее сходной с московской схемой реновации. Следует отметить, что программы по реновации в Ирландии отличаются разнообразием способов финансирования (гранты, налоговые льготы, уменьшенные кредитные ставки, арендная плата, безвозмездные ремонтные услуги) [21].

**Австралия**

Уникальной с точки зрения способа финансирования является Retailer Energy Productivity Scheme («Схема повышения энергоэффективности ретейлеров»), согласно которой помощь предоставляется не напрямую, а косвенно. Данная схема требует от розничных продавцов, занятых в сфере энергетике, помогать домохозяйствам и предприятиям экономить на потреблении энергии и затратах, а также снижать выбросы парниковых газов. Помощь может выражаться в скидках на услуги, бесплатных продуктах, ваучерах и т. д. [22]. Иной метод стимулирования к модернизации собственного жилья предлагает Финансовая корпорация чистой энергии. Австралийский банк, финансируемый этой корпорацией, предоставляет своим клиентам

ипотечный кредит по сниженной процентной ставке [23]. По данным на конец марта 2022 года, льготная ставка составляет 2% при стандартной в ставке в 2.5%. Однако собственник может воспользоваться этой ставкой в течение лишь первых 60 месяцев (пяти лет). Для получения помощи необходимо провести как минимум три обновления из предлагаемого перечня, направленного на повышение энергоэффективности. Например, установка «умных» счетчиков на электроэнергию и воду, потолочных вентиляторов для уменьшения потребности в воздухе, солнечных фотоэлектрических панелей на крыше и т.д. [24].

Анализ показывает, что большинство предлагаемых программ направлено на снижение энергозатрат. Стоит также отметить программу, направленную на поддержку населения в условиях ограничений, введенных из-за пандемии COVID-19. Так, до марта прошлого года действовала программа HomeBuilder («Домостроитель»). Чтобы иметь право на участие, контракт на реконструкцию должен составлять от 150 000 до 750 000 долларов, а стоимость собственности до ремонта не должна превышать 1.5 миллиона долларов. При этом ремонт не должен включать в себя демонтаж или замену фундаментов, наружных, внутренних несущих стен, полов, крыши или лестниц. Грант мог составить от 15 000 до 25 000 долларов в зависимости от даты подачи заявки, стоимости жилья, места нахождения [25].

### Китай

Согласно общенациональному исследованию жилищных условий 1985 года в Пекине более половины жителей (52.7%) не имели собственной кухни, две трети населения (62.7%) не имели собственного санузла и только половина жителей имела доступ к внутреннему водопроводу (в то время как остальная половина жителей довольствовалась водоразборными колонками за пределами дома). Доля жилой площади для половины жителей города составляла 8.77 квадратного метра на одного члена семьи [26, с. 24]. Результаты исследования доказали необходимость принятия соответствующих мер. Так, в 1991 году муниципалитет Пекина издал приказ о начале программы реновации (реконструкции) старого и ветхого жилья (Old and Dilapidated Housing Redevelopment Program), в рамках которой было принято решение о полном сносе и перестройке устаревшего жилищного фонда. С учетом некоторых изменений данная программа действует до сих пор. Например, основным решением для улучшения

условий жизни, ликвидации трущоб и реконструкции региона в Шанхае стала городская кампания Jiugai, или реконструкция старых жилых кварталов. У жителей есть выбор: переехать в специально отведенное жилье на окраинах города, например, в районах Сунцзян и Цинпу или городах в Новом районе Пудун, или приобрести собственную недвижимость за счет государственных субсидий. К концу 2023 года правительство Хуанпу планирует завершить ремонт всех домов, находящихся в наихудшем состоянии, без отдельных туалетов и кухонь к северу от города [27].

Кроме того, стоит отдельно рассмотреть процесс восстановления сельского жилья, который имеет свои особенности. Речь пойдет о программе, принятой в провинции Шаньдун на востоке Китая. В соответствии с ней фермеры должны добровольно подать письменное заявление в сельский комитет по месту своего проживания. После получения заявления сельский комитет проводит собрание жителей и согласовывает объекты, отвечающие условиям реновации. Районная (городская) управа должна провести поквартирную проверку и подтвердить перечень домов, подлежащих модернизации. Далее в установленные сроки необходимо заказать услуги по ремонту, и только после того, как ремонт будет выполнен, выплачивается субсидия [28].

В отличие от России, с 2017 года Шанхай в значительной степени скорректировал свою стратегию реконструкции, в основном перейдя от сноса к консервации и реконструкции. Основная цель всех мероприятий – защита исторических зданий при одновременном улучшении условий жизни жителей.

### Бразилия

Отличительной особенностью страны является большой вклад общественных благотворительных организаций в улучшение жилищных условий всего населения. В качестве одной из таких организаций выступает социальный стартап Vivenda, возникший в 2014 году как компания по ремонту домов на окраинах в Сан-Паулу. Модель стартапа ориентирована на людей, чей заработок варьируется от нуля до трехкратного размера минимальной заработной платы. Помощь в поиске семей, наиболее нуждающихся в улучшении жилищных условий, оказывают работники основных медицинских пунктов и общественные работники. Стоимость строительства может быть разделена на 12 платежей, максимальный размер которых составляет 100 долларов США. Для людей, зарабатывающих менее

1.5 размера минимальной заработной платы, предлагается субсидируемая модель, где владелец дома платит 30% от общей суммы в 10 взносов, а остальную часть стоимости берет на себя спонсор [29]. Низкая стоимость мероприятий компенсируется широким масштабом реализуемой программы, основным инструментом которой является реклама [30]. Кроме того, большую популярность получили волонтерские программы. Так, проект Love Volunteers позволяет жителям отремонтировать свое жилье совершенно бесплатно. Финансирование осуществляется за счет волонтеров [31].

### Россия

Российская практика не отличается столь широким перечнем программ, направленных на обновление жилищного фонда. Программа реновации началась в 2017 г. в Москве и предусматривала расселение более 350 тыс. квартир или 5 173 домов. Порядок реализации строится следующим образом: утверждается перечень многоквартирных домов, построенных в 1950–1960 гг., чьи жители поддержали идею о реновации, далее с учетом технического состояния построек определяется очередность их сноса [32, с. 64–65]. Основной проблемой при реализации положений закона по включению многоквартирных домов в программу реновации является необходимость получения согласия собственников всех квартир путем общего голосования. Однако на деле добиться единогласного мнения оказалось практически невозможно и мнение несогласного меньшинства игнорируется [33]. Еще одно важное требование программы реновации – это предоставление переселяемым жильцам равнозначного жилья. Переселение жильцов осуществляется исключительно добровольно, что в некоторых случаях приводит к сложнорешаемым задачам: жильцов не устраивает район, дом, этаж, планировка квартиры, наличие парковочных мест или паркинга [34]. Эти моменты необходимо учитывать при обновлении жилого фонда в крупных городах России.

В декабре 2020 года опыт столицы начал распространяться на другие регионы России, так как был принят закон о реновации [35]. В законе появилось новое понятие – комплексное развитие территорий, представляющее собой совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства. Следует отметить, что в законе под реновацией понимает-

ся не только снос жилья, но и его реконструкция, модернизация с применением энергоэффективных технологий. Законом установлена возможность включения в программу комплексного освоения территорий не только ветхого и аварийного жилья, но и неаварийных площадей. Большинство вопросов реализации закона отдано для регулирования регионам, что позволит учесть их особенности [36].

### Результаты

Сравнивая практики реновации, авторы пришли к выводу, что проекты Ирландии и Австралии имеют более социальный характер, поскольку направлены прежде всего на устойчивое развитие и энергосбережение выступает как приоритет и фактор экономического роста. Российская, китайская и бразильская программы направлены в большей степени на решение региональных, нежели глобальных, проблем [37]. Однако несмотря на то, что программа реновации жилищного фонда Москвы не ставит в качестве задачи снижение энергозатрат, при подведении итогов реализации проектов динамика данного показателя анализируется [38]. Таким образом, различие кроется не столько в целях или содержательной части, сколько в позиционировании зарубежных и российской программ.

Интересным является также то, какими нормативными документами представлены концепции реновации. Так, в Москве программа реновации утверждена постановлением правительства города [39], то есть императивным нормативным актом, что автоматически ассоциируется с обязанностями. В то же время ирландская программа представляет собой некий отчет о рисках, выгодах, барьерах улучшения своего жилья [40].

Еще одной особенностью программ реновации Ирландии и Австралии является активное стимулирование граждан к участию в программе самим текстом программ. Так, программа Better Energy Homes («Энергоэффективные дома») утверждает, что энергоэффективный ремонт улучшает качество воздуха и температурного режима, что повышает производительность труда и приводит к сокращению количества пропущенных рабочих дней. В тексте программы даже приводится расчет выгоды (каждый €1, вложенный в теплоизоляцию, дает €0,78 выгоды за счет сокращения количества пропущенных рабочих дней) [40].

В России, в отличие от зарубежной практики, где жители самостоятельно оценивают состояние своего жилья, правительство разрабатывает перечень домов, подлежащих реновации. Однако следует отметить, что конечная

судьба жилых площадей определяется собственниками, так, согласно Постановлению Правительства Москвы № 497-ПП от 1 августа 2017 г. [39] жители имеют право включить дом в программу реновации или отказаться от нее по решению общего собрания.

Основным отличием зарубежной практики реновации от российской является то, что модернизация жилья осуществляется в большей степени на средства собственников и лишь часть затрат покрывается за счет грантов, субсидий, экономии от более низкой процентной ставки по кредиту. Согласно российским законам жителям предоставляются равнозначные жилые помещения или равноценное возмещение в денежной форме. Однако на практике предоставляемое жилье не всегда соответствует требованиям; так, аналитический центр НАФИ опубликовал исследование, согласно которому каждый четвертый москвич, получающий «реновационную» квартиру, намерен ее продать. Еще 6% участников программы собираются оформить денежную компенсацию взамен нового жилья, предоставляемого программой. Среди тех, кто намерен получить денежную компенсацию, 83% собираются направить ее на покупку другого жилья [41].

### Выводы

Согласно результатам проведенного исследования, при разработке программ реновации жилой недвижимости необходимо следовать следующим направлениям.

– Привлечение третьих организаций к реализации проектов реновации. Так, например, в Австралии в модернизации жилого фонда принимает участие Финансовая корпорация чистой энергии, а в Бразилии – общественная организация Vivenda.

– Повышение социальной ответственности и экологичности инвестиционных проектов. Компании, реализующие проекты реновации, претендующие на высокую оценку в ESG-рейтинге, должны придерживаться принципов устойчивого развития, сокращать ущерб, наносимый окружающей среде, осуществлять деятельность, направленную на ее восстановление, инвестировать в социальные проекты [42].

– Изменение схемы финансирования и предоставления нового жилья. Собственникам, помимо денежной компенсации и равнозначного жилья, необходимо предоставить возможность получения ипотечного кредита по льготной процентной ставке.

Предлагаемые направления совершенствования существующих правил реновации жилых площадей позволят ускорить процесс восстановления жилого фонда в России, а также по-

высить социальную ответственность бизнеса и улучшить состояние окружающей среды.

### Направления дальнейших исследований

Перспективы дальнейшего исследования мы видим в оценке экономического и социального эффекта программ, действующих за рубежом, степени влияния проводимых мероприятий в разных странах на рынок жилья, выявлении факторов, стимулирующих и тормозящих достижение результата.

#### Список литературы

1. Люблинский В.А., Голубева Е.А., Гончарова Э.А. Массовая застройка 50–80-х годов как одна из социально-экономических проблем // Труды Братского государственного университета. Серия: Естественные и инженерные науки. 2017. Т. 2. С. 105–111. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=34957507>
2. Ташевская Н. В Правительстве рассказали о десятках миллионов «квадратов» проблемного жилья // Новостное интернет-издание «Лента.ру». URL: <https://lenta.ru/news/2021/06/03/kvadraty/>
3. Бушухин И. Руководитель Депстроя Москвы – о программе реновации в текущих условиях // РБК.Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/62336be69a79477d9f61fd2d>
4. Daineko L., Karavaeva N., Yurasova I. Redevelopment of ex-industrial areas in Yekaterinburg // In: IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2021, March. URL: [https://www.researchgate.net/publication/350296903\\_Redevelopment\\_of\\_Ex-industrial\\_Areas\\_in\\_Yekaterinburg](https://www.researchgate.net/publication/350296903_Redevelopment_of_Ex-industrial_Areas_in_Yekaterinburg)
5. Беляков С.И., Ефимов К.В. Реновация устаревшей жилой застройки: зарубежный опыт и современные московские реалии // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 1. С. 82–86. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=34993188>
6. Bareicheva M., Kubina E., Daineko L. Redevelopment of the cultural heritage object (the case of the «Nurov's Estate») // In: SHS Web of Conferences. 2021. URL: [https://www.shs-conferences.org/articles/shsconf/abs/2021/39/shsconf\\_ifsdr2021\\_01014/shsconf\\_ifsdr2021\\_01014.html](https://www.shs-conferences.org/articles/shsconf/abs/2021/39/shsconf_ifsdr2021_01014/shsconf_ifsdr2021_01014.html)
7. Скачкова М.Е., Шелегова Н.И. Реновация городских территорий в целях их градостроительного развития на примере Санкт-Петербурга // Приложение к журналу «Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка». Сборник статей по итогам научно-технической конференции. 2014. № 7-2. С. 36–38. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=27488395>
8. Рыжова О.О., Пунполева Е.Г. Реновация сложившейся застройки с минимизацией сноса зданий // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2020. № 3 (46). С. 28–32. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=44042844>
9. Nur Syafiqah Suhainudin. Classification of House Renovation Cost Using Naïve Bayes // ResearchGate. 2021. URL: [https://www.researchgate.net/publication/357175149\\_Classification\\_of\\_House\\_Renovation\\_Cost\\_Using\\_Naive\\_Bayes](https://www.researchgate.net/publication/357175149_Classification_of_House_Renovation_Cost_Using_Naive_Bayes)
10. Liu J., Bengtsson B., Bohman H., Staffansson Pauli K. A System model and an innovation approach

- toward Sustainable Housing Renovation // Sustainability. 2020. № 12. (3):1130. URL: [https://www.researchgate.net/publication/339073427\\_A\\_System\\_Model\\_and\\_An\\_Innovati\\_on\\_Approach\\_toward\\_Sustainable\\_Housing\\_Renovation](https://www.researchgate.net/publication/339073427_A_System_Model_and_An_Innovati_on_Approach_toward_Sustainable_Housing_Renovation)
11. Птичникова Г.А. Успешные стратегии реновации жилой среды в городах Северной Европы // Современная архитектура мира. 2020. № 2 (15). С. 203–219. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46489946>
12. Mjörnell K., Femenías P., Annadotter K. Renovation strategies for multi-residential buildings from the record years in Sweden – Profit-driven or socioeconomically responsible? // Sustainability. 2019. № 11 (24). URL: [https://www.researchgate.net/publication/337832155\\_Renovation\\_Strategies\\_for\\_Multi-Residential\\_Buildings\\_from\\_the\\_Record\\_Years\\_in\\_Sweden-Profit-Driven\\_or\\_Socioeconomically\\_Responsible](https://www.researchgate.net/publication/337832155_Renovation_Strategies_for_Multi-Residential_Buildings_from_the_Record_Years_in_Sweden-Profit-Driven_or_Socioeconomically_Responsible).
13. Шалина Д.С., Степанова Н.П. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства // Фундаментальные исследования. 2019. № 12 (2). С. 285–289. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42355667>
14. Доклад о человеческом развитии 2020: Следующий рубеж – Человеческое развитие и антропоген // Программа развития Организации Объединенных Наций. URL: [https://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr2020\\_ru.pdf](https://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr2020_ru.pdf)
15. Осипова М.С. Фанк кариока как инструмент сопротивления и конструирования идентичности молодежи бразильских фавел // Гуманитарный акцент. 2019. № 1. С. 32–37. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=39561429>
16. National Housing Policy // National University of Ireland Galway. URL: <https://www.nuigalway.ie/chlrp/housingpolicy/nationalpolicy/nationalhousingpolicy/>
17. Housing grants and schemes // Citizens Information Centre. URL: [https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing\\_grants\\_and\\_schemes/](https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing_grants_and_schemes/)
18. Home Energy Upgrades and Grants // Sustainable Energy Authority of Ireland. URL: <https://www.seai.ie/grants/home-energy-grants/>
19. Repair and Leasing Scheme (RLS) // eGovernment of Ireland. URL: <https://www.gov.ie/en/publication/d32c4-repair-and-leasing-scheme-rls-further-information/>
20. Living City Initiative // The Revenue Commissioners. URL: <https://www.revenue.ie/en/property/living-city-initiative/lci-definitions.aspx>
21. Housing grants and schemes // Citizens Information Centre. URL: [https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing\\_grants\\_and\\_schemes/](https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing_grants_and_schemes/)
22. Retailer Energy Productivity Scheme (REPS) // Essential Services Commission of South Australia. URL: <https://www.escosa.sa.gov.au/industry/reps/overview/reps>
23. CEFC invests in first green home loan // Australian Government. URL: [https://www.cefc.com.au/media/jebp535p/cefc\\_investmentinsights\\_greenhomeloan.pdf](https://www.cefc.com.au/media/jebp535p/cefc_investmentinsights_greenhomeloan.pdf)
24. Clean Energy Home Loan for property upgrades // Bank Australia. URL: <https://www.bankaustr.com.au/home-loans/clean-energy-home-loan/eco-upgrade>
25. HomeBuilder: Economic response to the coronavirus // Australian Government. URL: <https://treasury.gov.au/sites/default/files/2021-04/homebulderfactsheet2704.pdf>
26. Хейфец Е.Е. Жилищные реформы и реновация жилого фонда в Китае. Опыт для России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 2 (209). С. 18–28. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36964143>
27. Jian Y. Renovation of city's old houses in full swing // The Shine Journal. URL: <https://www.shine.cn/news/metro/2105269620/>
28. Процесс восстановления сельского аварийного жилья // Электронное Правительство Китая. URL: [http://www.gsgz.gov.cn/gzzfxxgk/xzjdxgk/xdz/ncwfgz\\_7093/202203/t20220315\\_808467.html](http://www.gsgz.gov.cn/gzzfxxgk/xzjdxgk/xdz/ncwfgz_7093/202203/t20220315_808467.html)
29. Fernando Assad // Ashoka Indonesia social entrepreneurs. URL: <https://www.ashoka.org/en-id/fellow/fernando-assad>
30. Ligia Lupo. Como aprendi que números e metas são aliados do propósito // Vivenda. URL: <https://www.vivenda.io/post/como-aprendi-que-n%C3%BAmeros-e-metas-s%C3%A3o-aliados-do-prop%C3%B3sito>
31. Volunteer in Brazil with Construction & Renovation // One World 365. URL: <http://www.oneworld365.org/company/love-volunteers/volunteer-in-brazil-with-construction-renovation-from-just-42-per-day>
32. Быкова Ю.О., Кузьменкова В.Д. Эффективность реновации в строительной отрасли Российской Федерации // Вестник ГГУ. 2021. № 3. С. 61–78. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46486213>
33. Байнова М.С. Социальные проблемы реновации жилья в Москве // Социологические исследования. 2021. № 7. С. 137–143. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46569295>
34. Рязанова Г.Н. Оценка проблем развития процесса реновации жилья в крупных городах России // Градостроительство и архитектура. 2020. Т. 10. № 2 (39). С. 131–138. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43855446>
35. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ (ред. от 04.06.2018) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СПС «КонсультантПлюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_372677/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/)
36. Коренькова Г.В., Митякина Н.А., Белых Т.В., Дорохова Е.И. Зарождение реновационных процессов в жилищной сфере крупных городов России (на примере города Белгорода) // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2022. № 1. С. 60–69. URL: <http://dSPACE.bstu.ru/handle/123456789/4278>
37. Самойлов Е.К., Румянцева А.В. Европейский и российский подходы к реновации жилых территорий // Система управления экологической безопасностью: Сборник трудов XV Международной научно-практической конференции. Екатеринбург: УрФУ, 2021. С. 249–254. URL: [https://elar.ufu.ru/bitstream/10995/97901/1/sueb\\_2021\\_044.pdf](https://elar.ufu.ru/bitstream/10995/97901/1/sueb_2021_044.pdf)
38. Дудина А.Г. Энергоэффективные аспекты реновации жилищного фонда города Москвы // Строительство – формирование среды жизнедеятельности: XXI Международная научная конференция: Сборник материалов семинара «Молодежные инновации», Москва, 25–27 апреля 2018 года. М.: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 2018. С. 324–326. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=35151520>
39. Постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 года № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» (с изме-

нениями на 15 апреля 2022 года) // Консорциум «Кодекс». URL: <https://docs.cntd.ru/document/456082244>

40. Ireland's Long-Term Renovation Strategy 2020 // Egovernment of Ireland. URL: <https://assets.gov.ie/90215/288fca06-a376-4110-87e5-5cfa45917f03.pdf>

41. Судакова Ю. Как получить лучшее жилье //

ЦИАН.Журнал. URL: <https://www.cian.ru/stati-renovatsija-kak-poluchit-ot-vlastej-luchshee-zhile-298458/>

42. Козырев Н.А., Маркина А.М. Перспективы развития принципов управления ESG в России // Вестник евразийской науки. 2022. Т. 14. № 1. URL: <https://esj.today/PDF/40ECVN122.pdf>

## DIRECTIONS FOR IMPROVING RESIDENTIAL REAL ESTATE RENOVATION PROGRAMS

*Ye. V. Rudenok, I. I. Yurasova, L. V. Daineko*

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

The need to improve the housing conditions of the population and to replace the obsolete and often emergency housing stock justifies the relevance of developing renovation programs. Many Russian cities still have a large number of obsolete residential properties, such as the so-called "Khrushchev" - mass housing built in the 1950s-60s with small-size apartments. In order to replace outdated mass housing in Russia, a renovation program was launched in Moscow in 2017, which caused much controversy and revealed a number of difficulties in its implementation. In December 2020, Federal Law No. 494 was adopted, which launched a large-scale residential real estate renovation project in Russia, aimed at improving the quality of life, improving the territory, and providing the population with decent conditions for comfortable living. However, it should be noted that there is still no normatively approved concept of renovation. The authors have considered various approaches to its definition. The need to identify the world's best practices of renovation made this study relevant. The goal of the research is to find ways to improve the Russian program of comprehensive development of territories, giving the regions the opportunity to independently regulate the features of renovation. A comparative analysis of residential renovation programs in countries with a high level of the Human Development Index from different continents has been used to identify the most effective practices. The information for the analysis was obtained from official sources on the Internet. The main differences in renovation programs in different countries are the ways of financing them, the procedure of renovation, the participants in the renovation process. As a result of the study, directions for improving Russia's comprehensive territorial development program, based on the principles of environmental and social character, which will accelerate the process of housing renovation in Russia from the perspective of sustainable development, were proposed. Further research will focus on assessing the economic and social effect of renovation programs, the degree of impact of the measures on the housing market, identifying the factors that stimulate and inhibit the achievement of the result.

*Keywords:* renovation, integrated development of the territory, housing stock, energy efficiency, sustainable development, renovation financing.