Радкевич Е.В., Ковтуненко М.Г.

Проблемы и перспективы проведения капитального ремонта жилых домов в РФ

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/lj-02-2020-02

idsp: ljjournal-02-2020-02

Аннотация

Капитальный ремонт является неотъемлемым элементом эффективной жизнедеятельности здания. Проведение капитального ремонта является обязанностью собственников квартир в жилом доме. Регулирование программы капитального ремонта осуществляется посредством различных законодательных и нормативных актов, устанавливающих предпосылки проведения капремонта, перечень работ, стоимость капремонта и другие данные. Однако в процессе реализации программы возникает множество проблем, которые требуют решения. Именно на решение данных проблем и направлено исследование. Цель работы - анализ и совершенствование организационно-экономического механизма проведения капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае. Объектом исследования является организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае. Предметом исследования выступают социально-экономические отношения, возникающие при проведении капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых; публикации по исследуемой проблеме в периодической печати; материалы международных и российских научно-практических конференций и семинаров, посвященные теоретическим вопросам и практическим проблемам управления капитальным ремонтом; нормативно-правовые акты, регулирующие проведение капитального ремонта жилых домов на федеральном, региональном, муниципальном уровне.

Ключевые слова: капитальный ремонт, программа капитального ремонта, проблемы капитального ремонта

Abstract

Overhaul is an integral element of the effective life of the building. Overhaul is the responsibility of the owners of apartments in a residential building. The capital repair program is regulated through various legislative and regulatory acts that establish the prerequisites for overhaul, the list of works, the cost of overhaul and other data. However, in the process of implementing the program there are many problems that need to be addressed. It is to solve these problems and directed research. The purpose of the work is the analysis and improvement of the organizational and economic mechanism for the overhaul of residential buildings in the Krasnodar Territory. The object of the study is the organizational and economic mechanism for the overhaul of residential buildings in the Krasnodar Territory. The subject of the study is the socio-economic relations that arise during the overhaul of residential buildings in the Krasnodar Territory. The theoretical and methodological basis of the study was the work of domestic and foreign scientists; publications on the investigated issue in periodicals; materials of international and Russian scientific and practical conferences and seminars devoted to theoretical issues and practical problems of overhaul management; regulatory legal acts regulating the overhaul of residential buildings at the federal, regional, municipal level.

Keywords: overhaul, overhaul program, overhaul problems

Капитальный ремонт реализуется во всех регионах Российской Федерации. Нами была собрана информация о жилом фонде в крупных городах Российской

Федерации. Данные приняты из федерального информационного сайта ГИС ЖКХ. На данном сайте приводятся данные всех жилых домов, построенных на территории РФ, в том числе: возраст дома, тип управления, управляющая компании данные о ней и др. Мы рассмотрели 20 крупных городов, обладающий довольно значительной территорией и масштабным жилым фондом. В перечень городов были включены: Казань, Белгород, Волгоград, Екатеринбург, Ижевск, Иркутск, Калининград, Кемерово, Краснодар, Красноярск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Ростов-На-Дону, Рязань, Самара, Саратов, Томск, Челябинск. Нами сделана выборка по многоквартирным жилым домам. Год постройки жилых домов с 1890 по 2019 годы. По результатам выборки составлены диаграммы (рисунок 1,2) Как видно из рисунков 1 и 2 наибольшее количество жилых домов приходится на годы с 1950 по 1979 во всех крупных городах. То есть это дома с возрастом более 20 лет. В соответствии с нормативными документами данные дома нуждаются в капитальном ремонте т.к их возраст более 20 -25 лет. При этом требуется проведение комплексного капитального ремонта.

Рисунок 1 – Количество домов в крупных городах по годам строительства (начало)

Рисунок 2 – Количество домов в крупных городах по годам строительства (окончание)

Количество домов, нуждающихся в капитальном ремонте в крупных городах насчитывает в среднем по крупным городам около 3500 домов. В пересчете на количество квадратных метров домов - это от 5 до 20 млн кв.м домов нуждаются в

капитальном ремонте в крупных городах. При этом, если пересчитать на количество зарегистрированных в этих домах человек, то получится от 23-53 кв.м. на человека.

Минимальное количество домов требующих капитального ремонта находится в городе Челябинске это 175 домов, далее следует город Белгород 1052 дома, следующая отметка Ижевск 2008 домов, Кемерово 2160 домов, Краснодаре нуждаются в капитальном ремонте 2895 домов, также границы до 3.000 замков нуждающихся в капитальном ремонте желат лежат города Пермь Рязань Томск Саратов в городах Иркутск количество домов переводила отметку 3000. В городах Казань, Волгоград, Калининград, Красноярск, Новосибирск, Ростов-на-Дону количество жилых домов находится в пределах от 4000 до 5000 и наибольшее количество домов нуждающиеся в капитальном ремонте находится в городе Екатеринбурге в Нижнем Новгороде и Самаре.

Рисунок 3 – общее количество жилых домов по крупным городам РФ, нуждающихся в капитальном ремонте

Также на обозначенном сайте представлена статистика о квадратных метрах жилых домов нуждающихся в капитальном ремонте нами собранная обобщенная информация по рассматриваемому крупным городам по жилым домам и их площади выделенные дома с возрастом более 20 лет рассчитана их суммарная площадь и высота на доля этой площади в общей количестве жилых домов построенных на территории крупных городов. Это доля изображена на графике (рисунок 4).

Рисунок 4 – Общая площадь и доля домов, нуждающихся в капитальном ремонте

Итак в городе Краснодаре около 50% домов возрастом более 20-25 лет. За последние 20-25 лет в г.Краснодаре построено очень много жилья построено. В городе Краснодаре застроено несколько микрорайонов и освоена значительная территория и построено достаточно большое по площади количество жилых домов. В городах Казань, Волгоград, Калининград, Новосибирск и Челябинск доля домов нуждающаяся в капитальном ремонте составляет от 50 до 70%. И от 70 до 80% жилых домов нуждаются в капитальном ремонте в таких городах как Волгоград, Ижевск, Кемерово, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону, Самара. Общая площадь жилых домов нуждающихся в капитальном ремонте рассчитана нами на основании данных сайта ФГОС ЖКХ и отражена на графике (рисунок 5).

Рисунок 5 – Общая площадь жилых домов, нуждающихся в капитальном ремонте

Также на графике отображено общее количество домов возрастом более 20 лет, количество зарегистрированных человек и количество квадратных метров жилых домов в пересчете на зарегистрированных в этих домах жильцов. Таким образом, на одного жильца в городах Казань, Белгород, Ижевск, Иркутск, Калининград, Кемерово, Ростов-на-Дону, Рязань, Томск приходится от 20 до 30 квадратных метров площади домов нуждающихся в капитальном ремонте это чуть больше чем социальная норма квартиры на одного человека. В городах Волгоград, Краснодар, Челябинск доля квадратных метров жилых домов нуждающиеся на нуждающихся капитальном ремонте в пересчете на одного человека составляет 50 и более квадратных метров.

Финансирование капитального ремонта жилых домов осуществляется за счет средств, регулярно выплачиваемых собственниками квартир в фонд капитального ремонта.

Ежемесячные взносы на капремонт, рассчитываются по формуле:

тариф на капремонт * площадь квартиры (1)

В каждом регионе установлен минимальный тариф на капремонт. В рассматриваемых крупных городах тариф варьируется в пределах от 4,13 до 11,65 руб/кв.м. в мес.

Рисунок 6 – Существующая структура финансирования капитального ремонта

Рисунок 7 – Минимальный тариф на капитальный ремонт по крупным городам РФ

Нами проведен расчет затрат на полный капитальный ремонт для 6-ти многоквартирных домов. Результаты расчета сведены в таблицу. Подробный расчет приведен в приложении А. Расчет затрат на капитальный ремонт нами произведен по предельным расценкам, установленным Приказом министерства ТЭК и ЖКХ КК от 28.11.2016 №415 «Об утверждении предельной стоимости работ по капитальному ремонту» по видам работ на единицу измерения. По результатам расчета оказалось, что установленный минимальный тариф в **4-10** раз меньше необходимого. То есть величины собираемых средств не хватает для проведения комплексного капитального ремонта жилых домов. И достаточно лишь для выборочного капремонта.

Таблица 1

Сравнение существующего тарифа на капитальный ремонт с затратами, необходимыми для проведения комплексного капитального ремонта

Тип здания	Площадь квартир, кв.м	Установленный тариф, руб./кв.м в месяц	Сколько средств можно накопить за 25 лет с учетом тарифа, руб.	Сколько необходимо для полного капремонта с учетом инфляции, руб.	Необходимый тариф, руб./кв. в месяц	Доля средств, которая обеспечивается сбором по утвержденному тарифу	Платежи в месяц, 1 кв. площадь 40 кв.м	Платежи в месяц, 1 кв. площадью 60 кв.м.	Платежи в месяц, 1 кв. площадью 80 кв.м.
16-ти этажный жилой дом	11455	5,32	18 282 180	136 231 185	40	13%	1585,70	2378,55	3171,39

16-ти этаж- ный жилой дом	4289	5,32	6 845 244	37 287 736	29	18%	1159,17	1738,76	2318,35
22-ти этаж- ный жилой дом	8080	5,32	12 895 680	118 483 766	49	11%	1955,18	2932,77	3910,36
16-ти этаж- ный жилой дом	20011	5,32	31 937 556	192 032 093	32	17%	1279,51	1919,27	2559,02
16-ти этаж- ный жилой дом	12756	5,32	20 358 576	81 370 161	21	25%	850,53	1275,79	1701,06
19-ти этаж- ный жилой дом	10197	5,32	16 274 412	64 891 348	21	25%	848,50	1272,75	1697,00

Рисунок 8 – Доля затрат, обеспечиваемых выплатами жильцов на капремонт в соответствии с действующим тарифом (для г.Краснодара)

Таблица 2

Расчет физического износа многоквартирных жилых домов в зависимости от срока жизни

Годы постройки жилых домов (по статистике)	Средний нормативный срок жизни капитальных жилых домов, годы	Предельный фактический возраст здания, годы	Расчет предельного физического износа
1800 – 1809	100	219	262%
1820 – 1829	100	199	223%
1830 – 1839	100	189	205%
1840 – 1849	100	179	187%
1850 – 1859	100	169	170%

Годы постройки жилых домов (по статистике)	Средний нормативный срок жизни капитальных жилых домов, годы	Предельный фактический возраст здания, годы	Расчет предельного физического износа
1860 – 1869	100	159	154%
1870 – 1879	100	149	139%
1880 – 1889	100	139	124%
1890 – 1899	100	129	111%
1900 – 1909	100	119	98%
1910 – 1919	100	109	85%
1920 – 1929	100	99	74%
1930 – 1939	100	89	63%
1940 – 1949	100	79	53%
1950 – 1959	100	69	44%
1960 – 1969	100	59	35%
1970 – 1979	100	49	27%
1980 – 1989	100	39	20%
1990 – 1999	100	29	14%
2000 – 2009	100	19	8%
2010 – 2019	100	9	4%

Рисунок 9 – Распределение жилых домов крупных городов по категориям износа

Таблица 3

Распределение многоквартирных жилых домов по категориям в зависимости от износа

Показатели	Казань	Белгород	Волгоград	Екатеринбург	Ижевск	Иркутск	Калининград	Кемерово	Краснодар	Красноярск
6 категория, износ более 70%	119	16	18	69	18	298	3	4	845	49
5 категория, износ до 40-70%	946	122	1813	1884	137	1294	2704	594	763	1399
4 категория, износ до 40%	1206	294	1118	1867	536	689	466	619	481	1367
3 категория, износ до 30%	1403	468	1092	1731	1131	1059	824	764	654	1453
2 категория, износ до 20%	1089	319	615	1165	736	757	719	479	390	969
1 категория, износ до 10%	716	194	313	604	139	922	552	273	788	707
Всего домов	5479	1413	4969	7320	2697	5019	5268	2733	3921	5944

Показатели	Казань	Белгород	Волгоград	Екатеринбург	Ижевск	Иркутск	Калининград	Кемерово	Краснодар	Красноярск
Доля домов 6 категории, износ более 70%	2%	0%	0%	1%	0%	5%	0%	0%	15%	1%
Доля домов 5 категории, износ до 40-70%	17%	2%	33%	34%	3%	24%	49%	11%	14%	26%
Доля домов 4 категории, износ до 40%	22%	5%	20%	34%	10%	13%	9%	11%	9%	25%
Доля домов 3 категории, износ до 30%	26%	9%	20%	32%	21%	19%	15%	14%	12%	27%
Доля домов 2 категории, износ до 20%	20%	6%	11%	21%	13%	14%	13%	9%	7%	18%
Доля домов 1 категории, износ до 10%	13%	4%	6%	11%	3%	17%	10%	5%	14%	13%

Продолжение таблицы 3

Показатели	Нижний Новгород	Новосибирск	Омск	Пермь	Ростов-на-Дону	Рязань	Самара	Саратов	Томск	Челябинск
6 категория, износ более 70%	546	67	49	28	1575	204	1016	581	504	0
5 категория, износ до 40-70%	2094	1851	913	843	1041	722	1733	535	565	130
4 категория, износ до 40%	1252	1363	1028	1057	805	581	1564	597	389	31
3 категория, износ до 30%	1227	1268	1617	915	1162	825	1809	754	687	12
2 категория, износ до 20%	784	789	1079	511	671	589	1159	425	496	8
1 категория, износ до 10%	479	625	364	108	330	147	305	220	226	16
Всего домов	6382	5963	5050	3462	5584	3068	7586	3112	2867	197
Доля домов 6 категории, износ более 70%	10%	1%	1%	1%	29%	4%	19%	11%	9%	0%
Доля домов 5 категории, износ до 40-70%	38%	34%	17%	15%	19%	13%	32%	10%	10%	2%
Доля домов 4 категории, износ до 40%	23%	25%	19%	19%	15%	11%	29%	11%	7%	1%
Доля домов 3 категории, износ до 30%	22%	23%	30%	17%	21%	15%	33%	14%	13%	0%
Доля домов 2 категории, износ до 20%	14%	14%	20%	9%	12%	11%	21%	8%	9%	0%
Доля домов 1 категории, износ до 10%	9%	11%	7%	2%	6%	3%	6%	4%	4%	0%

Система капремонта многоквартирных домов действует в России шесть лет. В некоторых регионах эта система до конца еще не отлажена, а собственники квартир часто жалуются на качество исполнения. Какие проблемы возникают по региональным программам капремонта, как бизнесу и коммунальщикам проводить торги, а собственникам жилья контролировать результаты. По данным конференции на которой собрались представители региональных операторов из фондов по капремонту из 40 субъектов, представители Минстроя России, ФАС и региональных властей выявлено 5 основных проблем.

Проблема № 1: отсутствие планирования в регионах. Одним из важных этапов капремонта является создание краткосрочной (годовой) программы в регионах. На этом этапе необходимо взаимодействие всех его участников: муниципалитетов, управляющих компаний и региональных операторов фонда капремонта. Не во всех

регионах процесс отлажен, отмечает заместитель исполнительного директора Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов Павел Сысоев. В идеальном варианте планы по ремонту домов должны формироваться за год до начала его реализации, чтобы программы и сроки выполнения не срывались, рекомендует Сысоев. Однако часто в планы вносятся множество изменений, дома включаются в программу или исключаются из нее, в результате региональные фонды капремонта не могут своевременно и в полном объеме выполнить работы в срок.

Проблема № 2: неправильная организация капремонта. Собственники многоквартирного дома должны получить соответствующие уведомления, согласиться с планом или внести в него корректировки, согласовать их с оператором и провести общее собрание собственников. Только после этого оператор программы может приступить к организации капремонта — провести конкурсы на проектирование, выбрать подрядчиков, сделать закупки и т. д. Здесь нередко возникают злоупотребления в плане неправильной организации работ, когда уже поджимают сроки. Например, проводятся объединенные торги, когда проектные работы совмещаются со стройкой. Это часто встречается в Москв. Такие процедуры рекомендуется проводить поэтапно (раздельно), в том числе и для экономии ресурсов фонда капремонта. В противном случае подобные сдвоенные аукционы приводят к тому, что подрядчик заинтересован в максимизации прибыли, поясняет эксперт. Если такая негативная практика продолжится в различных субъектах, то в будущем не исключены изменения в механизме проведения торгов, сказал эксперт.

Проблема № 3: нарушения при закупках. В 2018 году, по данным ФАС России, была рассмотрена 591 жалоба на осуществление закупок при проведении капремонта многоквартирных домов, но при этом вынесено порядка 129 предписаний. Для сравнения, в 2017 году рассмотрено 469 жалоб и вынесено 121 предписание. Процесс закупок по капремонту, который проводится с 2016 года в электронном виде, становится все более прозрачным. Раньше оценивать заявки конкурсной комиссии было сложно, а сам процесс занимал много времени и ресурсов. Электронные площадки — это технологичное решение, которое позволяет экономить время и деньги всем участникам процесса, и в первую очередь самим собственникам, рассказал генеральный директор одной из крупнейших в России электронных площадок для проведения закупок «РТС-Тендер».

Проблема № 4: дефицит подрядчиков. Во многих регионах есть дефицит квалифицированных подрядчиков, которые осуществляют ремонт домов. В среднем по России на один аукцион по капремонту заявки подают 1,6 подрядчика, приводят статистику в «РТС-Тендер». Конкуренция сильно разнится — все зависит от региона, где-то число участников аукционов составляет десять организаций, а где-то находится только один подрядчик. Отсутствие конкуренции приводит к тому, что средства фондов капремонта расходуются неэффективно. С другой стороны, для конечного заказчика — собственников многоквартирного дома — важно не снижение стоимости работ, а качественный ремонт.

Проблема № 5: цифровизация и прозрачность. В цифровизации процессов в капремонте уже сделан первый шаг, теперь нужно сделать второй — начать администрирование контрактов в электронной форме, считает Баранов из «РТС-Тендер». Сейчас после проведения торгов заключается контракт, затем все опять возвращается на бумагу — и начинаются проблемы: срыв сроков, непрозрачность, сложность регулирования исполнения контракта. Применение электронных технологий, по мнению Баранова, дисциплинирует участников процесса. По его словам, невозможно подписать акт принятия работ задним числом, чтобы не платить просрочку. Таким образом, улучшается администрирование процессов. Для жильца это

гарантия ремонта более высокого качества, считает представитель «РТС-Тендера». Два года назад в Подмосковье мы запустили модуль исполнения контрактов, в котором можно проводить весь документооборот, контроль за его исполнением и сроками, а также вести претензионную работу. Уже сейчас почти на треть сократились сроки исполнения контрактов, на 40% уменьшились сроки оплаты работ.

Проблема № 6: низкая активность собственников. Отсутствие активного участия собственников — еще одна проблема при реализации капремонта домов. Часто собственники сами не принимают участия в этом процессе, и, соответственно, контроль за качеством выполненных работ проходит на уровне, который в некоторых регионах не всегда высок. Если собственники сами осуществляют контроль, то, по его словам, даже в тех регионах, где плохо реализованы некоторые процессы, получается добиться качественного ремонта дома. Однако бывают злоупотребления и с их стороны — шантаж подрядчиков, вымогательство денег за приемку работ.

Институт собственников имеет большое значение во многих процедурах подготовки, проведения и контроля за работами подрядчиков. Для усиления инициативы собственников рассматривается вариант переложить на них больше ответственности. В рамках минимального размера взноса на капремонт проводить только необходимые работы. Для собственников, которые установили для себя взносы за капремонт чуть выше, проводить дополнительные работы — утепление фасадов или установку более дорогих лифтов. Также на повестке стоит возможность предоставления кредитов на такие дополнительные работы.

Проведение капремонта, содержание общего домового имущества и чрезмерно изношенное лифтовое хозяйство главными проблемами в управлении жилым фондом России. Новая региональная система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах была запущена в России в 2014 году. Основным источником ее финансирования стали взносы собственников жилья. Это один из самых масштабных проектов модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России и направлен на обеспечение безопасности проживания населения, снижение уровня износа жилищного фонда, сокращение количества аварийного жилья. В настоящий момент в региональные программы капитального ремонта включено более 700 тыс. домов общей площадью 2,5 млн кв. м. Только в 2019 году планируется капитально отремонтировать 56,6 тыс. многоквартирных домов общей площадью более 173 млн кв. м.

Проблема № 7: Одна из важных проблем капитального ремонта состоит в том что стоимость определённая по сметам не соответствует реалиям. Как правило она занижена и в процессе торгов она ещё больше сбивается. Кроме того в сметах часто учитываются не все затраты, очень часто происходит пересмотр состава затрат по итогам проведения работ или в процессе проведения работ. Одна из проблем определение сметной стоимости состоит в том что в постановлениях и законодательных актах установлена максимальная граница стоимости этом не установлена минимальная граница ниже которая опускается нельзя. если опускаться ниже этой границы то работы просто-напросто не смогут быть выполнены. Очень часто небольшие застройщики в строительные компании которые связываются выполнение работ по капитальному ремонту и главная задача попасть в программу и о том что заниженная стоимость они часто не задумываются только тогда, когда приходит время работ и необходимо проводить расчёты закупать материалы, оплачивать заработную плату работникам. Решение данной проблемы возможно, если установить минимальную границу стоимости определенных работ в конкретном регионе, ниже которой нельзя снижать стоимость торгов. Также решение проблемы возможно при

условии проведения предварительной аттестации строительных компаний на федеральном уровне, чтобы избежать коррупционной составляющей.

1. Рыжкова А.А., Ковтуненко М.Г., Болобан Т.И. Эффективность управляющих компаний в сфере жилой недвижимости // В сборнике: Девелопмент и инновации в строительстве сборник статей Международного научно-практического конгресса. 2018. С. 194-198.
2. Савенко А.А., Ковтуненко М.Г., Кальченко В.С. Анализ методов и материалов повышения энергоэффективности здания // В сборнике: Девелопмент и инновации в строительстве сборник статей Международного научно-практического конгресса. 2018. С. 208-212.
3. Ковтуненко М.Г., Загорытская В.В. Система ценообразования, действующая на территории российской федерации // Вестник магистратуры. 2018. № 12-4 (87). С. 166-169.
4. Каргопольцев А.Е., Ковтуненко М.Г. Динамика стоимости объектов недвижимости в течение жизненного цикла в зависимости от вида использования // В сборнике: Научный диалог: Экономика и менеджмент сборник научных трудов по материалам XX международной научной конференции. Международная Объединенная Академия Наук. Санкт-Петербург, 2019. С. 40-43.
5. Ковтуненко М.Г., Дёмин А.А. Виды экспертиз недвижимости. Их назначение и содержание // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 46-4. С. 37-39.
6. Голотина Ю.Г., Ковтуненко М.Г. Контроль качества в строительной сфере // В сборнике: Проблемы и вопросы современной науки Рецензируемый сборник научных трудов. 2019. С. 20-24.

Рябов Н.Ф.

Возможная форма творческой самореализации студента-архитектора начального этапа обучения

*ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»
(Россия, Казань)*

doi: 10.18411/lj-02-2020-03

idsp: ljjournal-02-2020-03

Аннотация

В работе рассматривается участие студентов второго курса Института архитектуры и дизайна Казанского архитектурно-строительного университета в подготовке выставочного проекта «Наследие Татарстана. Прошлое, настоящее, будущее». Проект был представлен на II Всероссийском фестивале «Архитектурное наследие 2019» в Казанском Кремле. Масштаб мероприятия, место его проведения определяли как меру ответственности, так и степень осознания собственной значимости участников этого своеобразного композиционно-творческого тренинга.

Ключевые слова: студент-архитектор, композиция содержания, художественный образ в архитектуре, выставочный проект, Казанский Кремль

Abstract

The work considers the participation of second-year students of the Institute of Architecture and Design of the Kazan University of Architecture and Civil Engineering in the preparation of the exhibition project «Heritage of Tatarstan. Past, present, future». The project was presented at the II All-Russian Festival «Architectural Heritage 2019» in the Kazan Kremlin. The scale of the event, the venue of the event determined both the measure of responsibility and the degree of awareness of the personal importance of the participants in this unique compositional and creative training.

Keywords: student architect, composition of content, artistic image in architecture, exhibition project, Kazan Kremlin

Средовые пространства современного города как пространства влияния — постоянно действующие трансляторы актуальных и вневременных смыслов, хранители самых разных идентификационных кодов, в том числе — архитектурных. Особое место