

УДК 332.87

НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ НОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Чиркунова Е. К.¹, Беланова Н. Н.¹, Шехова Н. В.²

¹ Самарский государственный технический университет, Самара, Российская Федерация

² Филиал Северо-Западного института управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Санкт-Петербург, Российская Федерация

E-mail: ekchirkunova@gmail.com

В статье проанализированы новые механизмы переселения граждан из аварийного и ветхого жилья на основе законодательных документов, оценена ситуация на рынке жилья с учетом аварийного и ветхого фонда на основе статистических данных жилищного фонда Российской Федерации и Самарской области. Раскрыта сущность и подходы новых механизмов переселения граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда. Предложены мероприятия по реализации механизмов оперативного переселения граждан из аварийного жилищного фонда на региональном уровне. Использование данных направлений позволит не только освободить территорию, занимаемую аварийным жилищным фондом, но и повысить комфортность среды проживания и обеспечить повышение качества жизни населения по улучшению жилищных условий.

Ключевые слова: государственные программы, жилищный фонд, механизмы переселения граждан, жилищные условия, качество жизни

ВВЕДЕНИЕ

Для реализации механизмов переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда необходимо: во-первых, конкретизировать и привести к единым критериям признание жилых домов аварийными и ветхими, во-вторых, установить формы и способы предоставления жилых помещений (иных мер поддержки при переселении из аварийного жилищного фонда) для собственников (нанимателей) жилья, признанного в установленном порядке аварийными. Проблеме сокращения и оперативного переселения граждан из аварийного фонда посвящены работы многих отечественных ученых, среди которых следует отметить Айзинову И. М., Бузырева В. В., Бушуева Б. С., Костецкого Н. Ф., Байрамукова С. Х., Долаева З. Н. и др. [1–4]. Однако вопросы формирования комплекса механизмов управления ветхим и ликвидации аварийного жилищного фонда еще недостаточно изучены.

В Гражданском кодексе РФ определено, что к жилищному фонду относится вся совокупность жилых помещений [5]. В настоящее время в действующем законодательстве РФ не содержится каких-то явных критериев ветхости дома, т. е. статус ветхого и аварийного жилья на данный момент одинаковое. Изначально согласно Постановлению Госстроя РФ от 20 февраля 2004 г. №10 были утверждены критерии отнесения жилых домов к категории непригодных для проживания. Критерии, разработанные Министерством строительства, содержат перечень из 20 позиций, которые на данный момент следует уточнять. По аварийным домам

критерии понятны, а уточнить нужно критерии ветхого жилья для решения вопросов по его ликвидации или ремонта.

Программа по переселению граждан из аварийного жилья в Российской Федерации начала действовать в 2008 году. Ее целью было улучшение жилищных условий граждан, которые живут в старых домах, признанных аварийными до 1 января 2012 года [6]. На современном этапе реализации Программы под расселение попадает аварийный фонд, признанный таковым до 1 января 2017 года.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

По официальным данным, в аварийный фонд вошло 11,9 миллиона квадратных метров жилой площади, в которой проживают 666,7 тысяч человек.

При обращении к статистическим данным появляется возможность независимо оценить масштабы ветхости и аварийности жилья в Российской Федерации и Самарской области за несколько лет.

В таблице 1 отображен ветхий и аварийный фонд в Российской Федерации. Если оценивать динамику аварийности и ветхости жилья за последние семь лет в период с 2012 по 2018 гг., то статистические данные показывают незначительное снижение данной категории жилого фонда, но следует отметить, что удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда уменьшился к 2018 году с 3 до 2,4 процентов в основном за счет сокращения ветхого фонда.

Таблица 1

Ветхий и аварийный жилищный фонд в РФ [7]

Наименование	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн м ²	99,9	93,9	93,3	88,0	89,1	88,6	87,4
Ветхий фонд, млн м ²	77,7	70,1	69,5	68,4	66,4	65,6	64,8
Аварийный фонд, млн м ²	22,2	23,8	23,8	19,6	22,7	25,4	26,1
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	3,0	2,8	2,7	2,5	2,4	2,3	2,4

В Самарской области динамика аварийного и ветхого жилья также является нестабильной, что представлено на рисунке 1.



Рисунок 1. Ветхий и аварийный фонд в Самарской области на конец 2018 года, % [7]

Как видно на рисунке 1, на конец 2018 года жилищный фонд, отнесенный к ветхому и аварийному жилью в Самарской области, составил 2,56 %, увеличившись по сравнению с 2013 годом на 0,6 %, что в принципе незначительно сказывается на общем положении.

Для разработки направлений реализации новых механизмов переселения граждан из аварийного и ветхого жилья на перспективу до 2024 года необходимо рассмотреть состояние жилого фонда по годам постройки.

В Самарской области в жилищном фонде находится 17 880 домов общей площадью 66 093 094 м². Ниже представлена сводная статистика общего числа построенных домов в Самарской области с указанием суммарной площади по годам (таблица 2).

Таблица 2

Общее количество построенных домов в Самарской области [8]

Год постройки	Суммарная площадь, м ²	Число домов	Кол-во квартир	Жилая площадь, м ²	Нежилая площадь, м ²	Нежилых помещений
2010 – 2018	7172625,06	990	97794	4851664,07	636680,13	3314
2000 – 2009	7006745,48	692	69452	4805755,87	888265,23	2998
1990 – 1999	7676918,34	1220	104526	5849574,72	494314,50	3274
1980 – 1989	13657865,46	2497	206626	10579449,57	594658,36	4739
1970 – 1979	14857988,29	2876	238056	11559138,21	825913,95	5727
1960 – 1969	10174835,84	3631	177631	8021343,28	729497,38	4095
1950 – 1959	3313438,51	2723	45567	2579070,19	317944,06	938
1940 – 1949	424884,35	534	6082	311708,35	32844,12	140
1930 – 1939	378346,56	343	4406	296308,61	48459,44	140
1910 – 1919	351150,85	965	4692	260246,77	74602,99	171
1900 – 1909	51368,13	111	899	44454,34	5613,40	9
1890 – 1899	33097,70	123	507	28088,80	2798,40	12
Итого	65099264,57	16705	956238	49186802,78	4651591,96	25557

Из данной статистики можно сделать вывод, что наибольшее количество домов в Самарской области приходится на 1970–1979 годы, это говорит о том, что жилищный фонд перенасыщен ветхим и аварийным жильем и требует замены на более новые и качественные дома. Наименьшее количество домов приходится на 1900–1909 годы постройки, здесь уже 111 домов, но возраст этих построек не может гарантировать безопасное проживание в данных домах.

Что касается количества граждан, нуждающихся в новом жилье, и тех, кто уже получили его, в таблице 3 представлены данные за последние семь лет о семьях, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде Самарской области.

Таблица 3

Число семей, проживающих в ветхом и аварийном жилье в Самарской области [7]

Значение показателя за год, семьи, проживающие в ветхом и аварийном жилищном фонде							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Городские округа Самарской области							
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году	68	65	70	71	63	29	34
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	4571	4817	4341	4295	4324	3802	3162
Самара							
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году	26	26	56	15	9	7	8
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	3038	3031	3079	3052	3043	2529	3051

НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ НОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ...

Из данной статистики видно разницу между числом нуждающихся в жилье и то небольшое количество семей, которые уже получили новое жилье [8].

На сегодняшний день одна из явных проблем заключается в недостатке эффективных механизмов управления ветхим и аварийным жилищным фондом.

Эти проблемы возникают в результате:

- отсутствия эффективных механизмов реконструкции домов;
- быстрого устаревания жилищного фонда на фоне медленного строительства новых доступных домов;
- отсутствия общей методики по решению и координации проблем переселения граждан из аварийных и ветхих домов на основе комплексного подхода.

В 2019–2024 годах в рамках реализации нацпроекта для расселения аварийного жилищного фонда планируется направить из федерального бюджета 431,9 млрд рублей, в том числе 75,2 млрд рублей составят средства регионов, а 7,3 млрд рублей – внебюджетные источники.

Принятые государственные программы предлагают новые механизмы по решению проблемы переселения граждан из непригодного фонда жилья, среди которых можно отметить особо социальную ипотеку и создание жилищного маневренного фонда в муниципалитетах регионов.

Социальная ипотека должна быть с минимальными ставками ипотечного кредитования от 2 до 5 %, как в странах Европы. Строительство домов экономического класса должно соответствовать современным требованиям, быть энергоэффективным и комфортным [9]. Необходим переход ипотечных сделок в электронную форму, что не только упростит процессы и сократит сроки оформления ипотечного кредитования, но и улучшит взаимодействие всех участников ипотечной сделки.

Фонд жилья в муниципалитетах позволит применить механизм социальной аренды для предоставления жилых помещений не только гражданам, проживающим в аварийном и ветхом жилищном фонде, а также малообеспеченным гражданам, у которых семейный совокупный доход не превышает 50 % среднего для данной местности дохода, бездомным, которые потеряли жилье в результате пожаров, наводнений и других стихийных бедствий.

В Самарской области действует государственная программа «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года. Данная программа реализуется в один этап, поскольку основные программные мероприятия рассчитаны на реализацию в течение всего периода действия государственной программы.

Общий объем финансирования в 2014–2021 годах запланирован в программе 153 468 137,197 тыс. рублей, в том числе:

- за счет средств областного бюджета – 90 898 906,030 тыс. рублей, из них планируемые – 60 866 429,128 тыс. рублей;
- за счет средств федерального бюджета – 9 366 797,483 тыс. рублей, из них планируемые – 568 914,000 тыс. рублей;
- за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 2 265 414,513 тыс. рублей [10].

При учете всех мероприятий, приведенных в подпрограмме и реализуемых в рамках иных нормативных правовых актов, объем средств, направленных на финансирование мероприятий, составляет 158 103 755,160 тыс. рублей.

Министерством строительства 30 июля 2018 г. предложено разработать механизм адресной поддержки нуждающихся граждан в рамках новой программы расселения аварийного жилья [11]. Данный механизм предполагает субсидирование для приобретения нового жилья взамен аварийного. Собственники смогут получить субсидию на самостоятельное приобретение жилья. Каждый регион сможет самостоятельно прописать в условиях получения субсидии ограничение по месту нахождения приобретаемого жилья, степени износа здания, уровень благоустройства, стоимость на метр общей площади и другие требования.

Внедрение такой практики самостоятельного выбора нового жилья с использованием механизмов субсидий на его приобретение позволяет системно снизить риски оспаривания гражданами условий переселения.

Применение инноваций в строительстве жилищного фонда позволит внедрить новые и заменить устаревшие технологии при строительстве объектов, что сократит сроки строительства и повысит качество строящихся жилых объектов.

Интересным является механизм реновации, т. е. процесс улучшения, реконструкции, реставрации без разрушения целостности структуры. В случае с центром Самары речь идет о сохранении исторических зданий. В Госдуму был внесен законопроект Федерального закона № 550294–7 от 19 сентября 2018 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» [12]. Главной целью данного законопроекта было предотвращение появления аварийного жилья.

Что касается распределения финансирования на программу реновации, то источники и объем финансирования, а также порядок их реализации будут определять органы местной власти. Помимо этого в законопроекте указано, что для осуществления реновации жилищного фонда, в том числе капитального ремонта и реставрации объектов культурного наследия, возможно предоставление средств из федерального бюджета. Немаловажным здесь является проведение регулярного мониторинга деятельности региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, что требует высоко квалифицированных кадров в сфере ЖКХ.

ВЫВОДЫ

По результатам проведенного анализа был разработан комплекс мероприятий, направленных на реализацию новых механизмов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, которые представлены в таблице 4.

Таблица 4

Мероприятия по реализации новых механизмов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Самарской области

Наименование мероприятия	Подготовка кадров в сфере ЖКХ	Установка норм содержания, восстановления и реставрации жилищного фонда	Сотрудничество с строительными компаниями	Снос расселяемого аварийного жилищного фонда за счет средств местного бюджета
Срок реализации	2019–2024 гг.	2019–2020 гг.	2019–2025 гг.	2019–2030 гг.
Ответственные исполнители	ГУСО «Самарский региональный ресурсный центр»	Министерство строительства в Самарской области	Министерство строительства в Самарской области	Администрация города Самара
Средства для реализации	Дополнительные источники финансирования, за счет субъекта Российской Федерации	Местный бюджет	Дополнительные источники финансирования	Местный бюджет
Программа поддержки	«Президентская программа» по подготовке управленческих кадров	«Развитие жилищного строительства до 2020 года»	Развитие жилищного строительства до 2020 года»	Развитие жилищного строительства до 2020 года»
Ожидаемый результат	Высококвалифицированные кадры в сфере государственно-частного партнерства	Определился категория зданий, которые требуют восстановления	Увеличение доли подрядных организаций для строительства домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда	Повышение качества жизни населения и освобождение территории для комфортной среды проживания

В заключение хотелось бы отметить, что несмотря на поддержку государства в реализации программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, существует потребность в привлечении инвесторов в программу переселения, что позволит ускорить ликвидацию аварийного жилищного фонда и улучшить качества жизни населения.

Список литературы

1. Айзинова И. М. Капитальный ремонт жилищного фонда в экономическом и социальном измерении // Проблемы прогнозирования. 2016. № 4 (157). С. 124–139.
2. Бузырев В. В., Владимиров С. А., Бузырев А. В. Ускорение решения жилищной проблемы в регионах Российской Федерации на основе внедрения инноваций в строительстве // Жилищное строительство. 2017. № 10. С. 6–10.
3. Байрамуков С. Х., Долаева З. Н. Оптимизация процесса комплексной модернизации жилищного фонда // Инженерный вестник Дона. 2014. № 4 [Электронный ресурс]. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2014/2758.
4. Костецкий Н. Ф., Бушуев Б. С. Стратегические направления инновационного развития жилищного строительства в России // Жилищная экономика. 2011. № 3–4 (11–12). С. 23–46.
5. Сайт Министерства Строительства России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitel'naya-deyatelnost-i-arhitektura/12/>
6. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: www.gks.ru.

7. Официальный сайт Жилой фонд в Самарской области [Электронный ресурс]. URL: <http://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast>.
8. Чиркунова Е. К., Корнилова А. Д. Основные направления экомодернизации // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки: сборник Самара: Самарский государственный технический университет, 2018. С. 196–199.
9. Chirkunova E., Belanova N., Kornilova A., Ryduk N. Innovation processes management and its efficiency for area development// MATEC Web Conf. 2018. Volume 170 [Электронный ресурс]. URL: <https://doi.org/10.1051/mateconf/201817002016>
10. Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года (с изменениями на 10 июля 2019 года) URL: [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/464008623>
11. Федеральный проект «Жилье» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/federalnyy-proekt-zhile>.
12. Проект Федерального закона № 550294–7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 19.09.2018) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=175901#09241497800317766>

Статья поступила в редакцию 11.11.2019