

Проблемы развития программ реновации жилого фонда в РФ

Т. В. Иванова^{1}, А. В. Дубровский¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: avd5@ssga.ru

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные проблемы состояния жилищного фонда и направления его комплексного преобразования посредством мероприятий, направленных на его эффективное воспроизводство.

Ключевые слова: реновация жилищного фонда, комплексное развитие территории

Problems of development of housing renovation programs in the RF

T. V. Ivanova^{1}, A. V. Dubrovsky¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: avd5@ssga.ru

Abstract. The article discusses the current problems of the state of the housing stock and the directions of its complex transformation through measures aimed at its effective reproduction.

Keywords: renovation of the housing stock, integrated development of the territory

Как сказал Президент РФ В. В. Путин, – «Жилищная проблема – вечная проблема России. С незапамятных времен она всегда была острой и никогда не решалась. Сейчас, безусловно, можно построить нужное количество жилья [10].

По большому счету, программа реновации жилого фонда на территории России имеет наибольшую наглядность, динамику и эффективность только в Москве. Тогда как даже в третьем по величине городе страны – Новосибирску, динамика значительно меньше чем в столице, объемы реновации малы и несопоставимы реальным потребностям модернизации жилого фонда.

В сентябре 2020 года в Госдуму был внесен законопроект о реновации жилья в РФ [11]. Документ регулирует комплексное развитие территорий и расселение ветхого и аварийного жилья. Он также предполагает комплексную реновацию промышленных территорий. В основе данной инициативы – московская программа реновации пятиэтажных жилых домов, построенных в 60-х годах. Реализация законопроекта даст старт комплексной программе качественного улучшения жилищных условий российских граждан во всех регионах.

Несмотря на то, что закон о комплексном развитии территорий создает высокий потенциал для развития территорий городов, но даже здесь не было учтено несколько простых, почти процедурных моментов, которые сегодня не позволяют развиваться региональным программам реновации жилья. В частности, реновация в регионах упирается в проблему аварийного жилья: муниципалитетам

выгодно не видеть общего объема аварийных домов. Например, в Новосибирске только 11 % аварийных домов включены в программу переселения, а тысячи домов в таком же состоянии не включены в программу и не имеют статуса аварийного жилья [3]. То есть их износ и аварийное состояние видны и объективны, но формально-официально не сертифицированы. Для решения этой проблемы необходимо провести обязательную процедуру инвентаризации жилья старше 50 лет и сделать ее регулярной, что позволит не допустить попадания ветхого жилья в поле зрения городских властей.

Еще одной актуальной проблемой является то, что индивидуальные жилые дома, расположенные на земельных участках, заняты аварийным многоквартирным жильем, и такие ветхие строения, например, деревянные или шлакоблочные бараки, не позволяют быстро, комплексно и стилистически «обнулить» территории в единое целое (рис. 1).

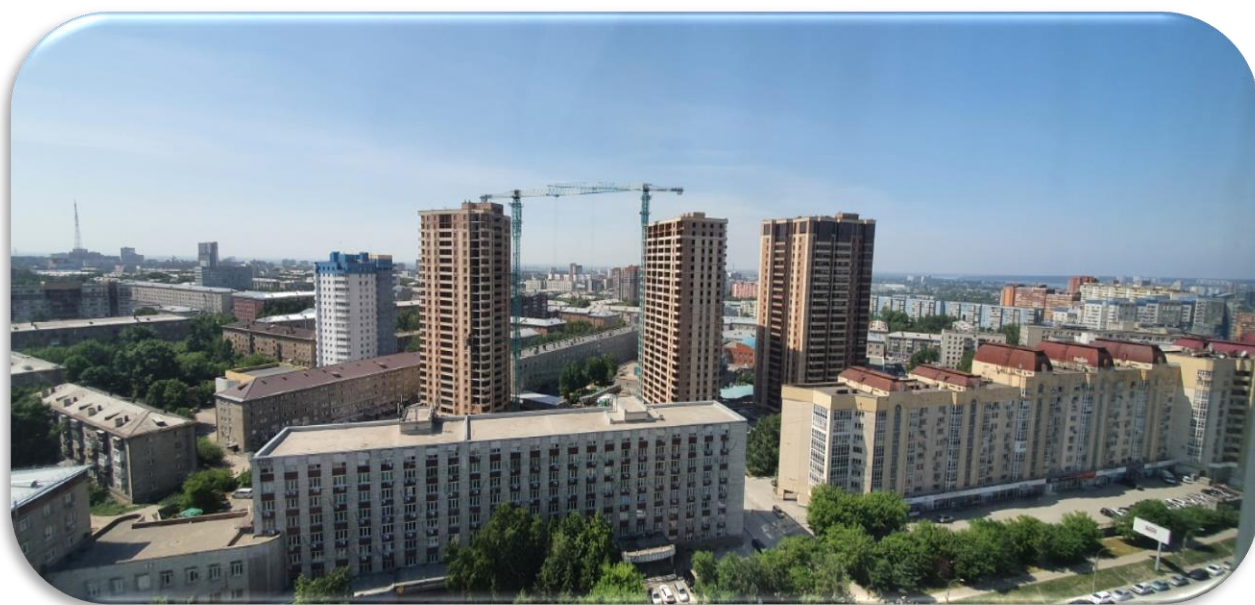


Рис. 1. Пример неоднородности городской застройки по показателю физического износа объектов жилого фонда

Территории, занятые многоквартирным аварийным жильем, образовались в то время, когда застройка была хаотичной, и сейчас аварийное многоквартирное жилье, частное жилье, гаражи - все это расположено в беспорядке на одних и тех же территориях. Нередки случаи, когда современные новостройки соседствуют со зданиями, физический износ которых достигает 60–80 % (рис. 1).

В предыдущих законодательных актах процедура работы с многоквартирным аварийным жильем была очень тщательно прописана, а частные дома игнорировались. В связи с этим считалось, что застройщик должен вести переговоры с собственниками сам. Это привело к тому, что на территории появились незаменимые «островки прошлого» – буквально во дворах новостроек (рис. 2).

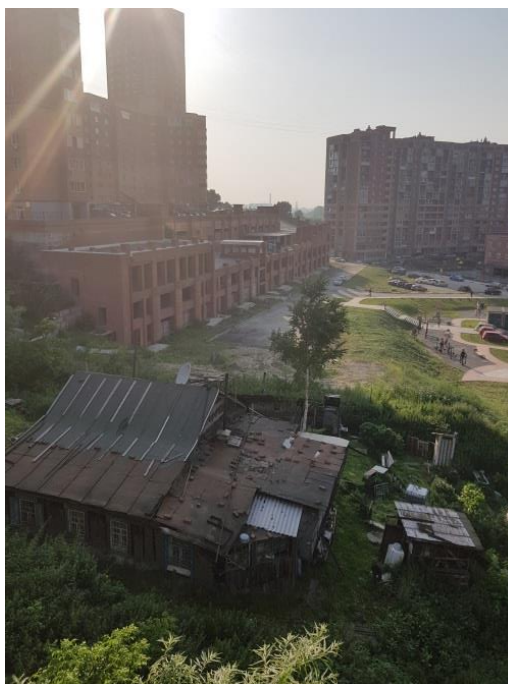


Рис. 2. Пример аварийного индивидуального жилья во дворе многоквартирного дома

Решением данной проблемы может стать покупка по справедливой цене частных домов, расположенных на территории, попадающей под действие федерального законодательства, точнее, возвращение земельных участков в федеральную юрисдикцию. Эта процедура позволит соблюсти интересы собственников, поскольку федеральное законодательство: во-первых, лучше контролирует нормы, а во-вторых, позволит избежать спекуляций со стороны собственников.

Закон о комплексном развитии территорий наделяет субъекты огромными полномочиями. Но, к сожалению, субъекты в настоящее время не располагают персоналом, компетенциями, временем и финансами для разработки и внедрения этих методов по разработке программ реновации. Необходимо систематизировать эти методы в качестве методических рекомендаций на федеральном уровне.

Также новый законопроект предлагает установить, что территория, в отношении которой принимается решение о застройке, не менее чем на половину должна быть занята аварийным жильем или иным жильем, подлежащим сносу. Тогда у регионов появится возможность создавать проекты комплексной застройки с общественными пространствами, а не продолжать практику точечной застройки на месте сносимых домов.

В то время, когда была запущена программа "Реновация жилья в Москве", было выявлено несколько проблем, таких как:

Первая проблема – «человеческий фактор». Не все владельцы могут легко согласиться включить свой дом или квартиру в программу реновации жилья. Это вызвано несколькими причинами. Первая причина - это трудность переезда на новое место жительства. Для некоторых сложность заключается в возрасте владельцев, которые до недавнего времени не были готовы к каким-либо изменениям. Для других

проблемой становится новая окружающая их застройка, например, размещение детей в новых дошкольных и школьных образовательных учреждениях.

Помимо вышеперечисленных проблем, еще одной является установка и регистрация приборов учета водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и других коммунальных услуг. Также в новых домах устанавливаются электроплиты (вместо газовых плит, которые были в большинстве квартир старого фонда), что вызывает увеличение коммунальных платежей.

Второй проблемой считается, предоставление равнозначного, а не равноценного жилья. Равнозначным является жилье, соответствующее общей площади и количеству жилых помещений, ранее занимаемых жильем. Кроме того, при предоставлении равноценного жилья любой город все равно не сможет выйти на мировой уровень по площади жилых помещений в среднем на человека, о чем свидетельствует статистика, представленная ниже на (рис. 3). и (рис. 4).

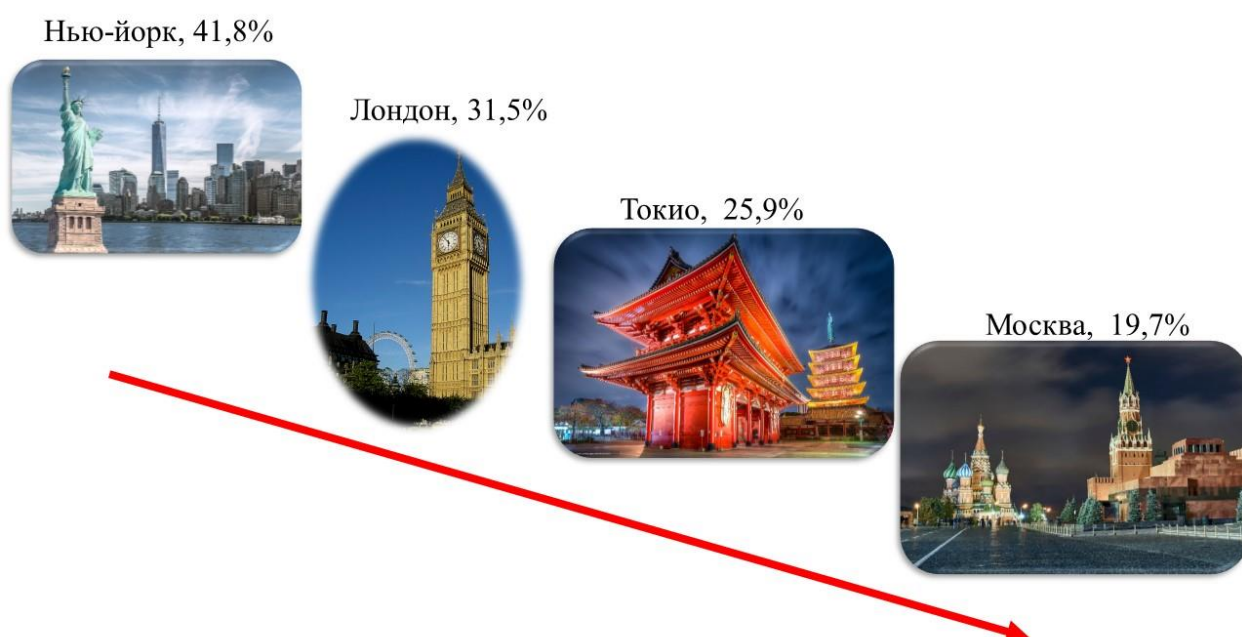


Рис. 3. Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в мегаполисах мира, кв. м

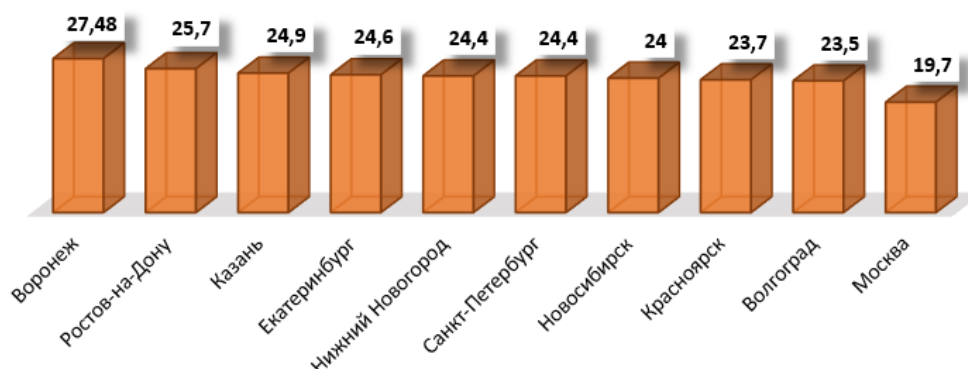


Рис. 4. Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в России, кв. м

Кроме того, вышеуказанный показатель для Москвы является самым низким по сравнению с другими городами-миллионниками России.

Жилье, стоимость которого равна стоимости ранее занимаемого жилья, признается равноценным. На стоимость жилой недвижимости в многоквартирном доме влияет ряд факторов, такие как:

- инфраструктура района;
- экология местности;
- близость к станциям метро;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- близость к центру населенного пункта;
- планировочные решения;
- конструктивные решения;
- уровень благоустройства прилегающей территории.

Исходя из вышесказанного, по второй проблеме, можно сделать вывод, что переселение в новый жилой фонд не означает полного, всестороннего улучшения уровня жизни. В частности, основные недостатки нового фонда, согласно опросу, заключаются в планировочных и конструктивных решениях, при ограничении количества парковочных мест и т. д. Например, при проживании в пятиэтажных зданиях количество парковочных мест на семью было значительно больше, чем при проживании в доме с семнадцатью этажами. В большинстве случаев новый жилой фонд предоставляет парковочные места на коммерческой основе, что опять же приводит к увеличению затрат.

Третьей проблемой является реконструкция всех инженерных сетей в районах сносимых пятиэтажек, потому что, для нового жилого фонда более высоких этажей потребуются большие объемы тепла, водоснабжения и канализации. При этом сложности возникают на всех этапах от разработки проектных решений, до этапа ввода в эксплуатацию новых инженерных сетей и заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Подводя итоги, следует отметить, что программа реновации жилья, несмотря на описанные выше проблемы, успешно стартовала на территории Москвы. Первый этап, как и планировалось, завершился в 2019 году. Власти города совместно с жителями, чьи дома были включены в программу реновации, успешно преодолели все трудности для повышения уровня жизни.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дубровский, А. В. Особенности формирования рыночной стоимости жилой недвижимости в городах разных классификационных групп [Текст] / А.В. Дубровский, Е. А. Попп // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., 23–27 апреля 2018 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 112-117.

2. Батин, П. С. Перспективное планирование развития городской территории с учетом проектного срока эксплуатации существующих зданий и сооружений [Текст] / П. С. Батин, А. В. Дубровский, О. О. Твердовская, В. П. Шабалина. – Междунар. науч. конф. студентов и

молодых ученых «Молодежь. наука. технологии» : сб. материалов. – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. – С. 120–125.

3. Улицкая, Н.Ю. Реновация жилья [Текст]/ Н.Ю. Улицкая, Т.В. Толстова, Т.Г. Аширова. – Вектор экономика №4 (22), 2018. – Пермь: Индивидуальный предприниматель Мухин Максим Николаевич, 2018. – С. 35–42.

4. Кириллова, А. Н. Программа реновации жилищного фонда как фактор системного обновления и устойчивого развития городской застройки [Текст] / А. Н. Кириллова. – Недвижимость: экономика, управление №3, 2017. – М.: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 2018. – С. 16–21.

5. Дроздова И. В. Моделирование инвестиционного фонда комплексной реконструкции городской жилой застройки [Текст] / И.В. Дроздова. – Проблемы современной экономики №2 (26), 2008 г. – СПб.: НПБК «Рост», 2008. – 277–281.

6. Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.irn.ru/>. – Загл. с экрана.

7. Риски покупателей в домах «под реновацию» [Электронный ресурс] – [Режим доступа] – [<https://www.novostroy.ru/articles/interview/chem-risk..>]

8. Дом. МИНЖКХ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://dom.mingkh.ru/primorskiy-kray/vladivostok>. – Загл. с экрана.

9 Дубровский, А.В. Перспективное районирование территории для цели рационального использования в хозяйственной деятельности [Текст] /А.В. Дубровский, - Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов – Новосибирск: СГУГиТ, 2016.

10 Исторический шанс государства для решения жилищной проблемы граждан [Электронный ресурс] – Режим доступа: – [<https://19rus.info/index.php/ekonomika-i-finansy/item/48911-putin-u-gosudarstva-est-istoricheskij-shans-reshit-zhilishchnuyu-problemu-grazhdan>] – Загл. с экрана.

11 Новый законопроект внесенный в Госдуму [Электронный ресурс]– Режим доступа: – [<https://www.kommersant.ru/doc/4500523>] – Загл. с экрана.

12 Программа реновация жилья в городе Москва. [Электронный ресурс] URL: <https://www.mos.ru/programmarenovacii.pdf>

13 Экономику России ждут пять шоков в результате пандемии коронавируса /NEWS// [электронный ресурс] - <https://www.newsru.com/finance/09apr2020/rus5shocks.html>

14 Хендрикс, А. Реновация в восточной Германии: программа поддержки «исчезающих» городов [Текст] / А. Хендрикс, Н. В. Волович. – Имущественные отношения в Российской Федерации, №5 (200), 2018 г. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2018. – С. 26–42.

© Т. В. Иванова, А. В. Дубровский, 2022