

## ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

УДК 332.812.12 + 347.214.2

### К ВОПРОСУ О РЕАЛИЗАЦИИ В РОССИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ПЕРСПЕКТИВАХ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

И.А. Лепехин, Л.В. Костина

Тверской государственной технической университет, г. Тверь

© Лепехин И.А., Костина Л.В., 2023

DOI: 10.46573/2409-1391-2023-4-84-88

***Аннотация.** Статья посвящена исследованию отдельных вопросов осуществления жилищной политики в Российской Федерации. Особое внимание уделено проблеме ветхого и аварийного жилья. Проведен анализ теоретических, нормативно-правовых и практических аспектов, связанных с признанием жилья ветхим или аварийным. Обозначены ключевые проблемы в рамках темы исследования. Определены приоритетные направления реализации жилищной политики в России на ближайшее десятилетие. Даны рекомендации, призванные разрешить или снизить остроту проблемы ветхого и аварийного жилья.*

***Ключевые слова:** жилищная политика, недвижимость, жилищный фонд, ветхое жилье, аварийное жилье, маневренный фонд, расселение, ремонт, реконструкция.*

Вопросы осуществления жилищной политики всегда имели важное значение в нашей стране, а в последние годы в рамках данной темы особую актуальность приобрела проблема ветхого и аварийного жилья. Это во многом связано с тем, что в негодность стало приходиться жилье, построенное в послевоенный период активного восстановления отечественной экономики (1946–1970-е годы) [1, с. 39]. При этом стоит отметить, что фонд ветхого и аварийного жилья непосредственно создает угрозу жизни граждан, ухудшает облик населенных пунктов, уменьшает инвестиционную привлекательность городов, тем самым снижая заинтересованность граждан в приобретении жилья в близлежащих районах, зачастую в перспективных.

В соответствии с информацией, представленной на сайте «Реформа ЖКХ», к концу 2022 года в России объем недвижимости, которая непригодна для проживания, вплотную приблизился к отметке в 25 млн м<sup>2</sup> [2], т.е. более миллиона россиян проживают в такого рода объектах. При этом в действующем законодательстве отсутствует четкое определение понятия «ветхое жилье», но на практике оно используется достаточно часто. В нормативно-правовых актах приводится лишь определение «ветхое состояние здания». Так, согласно Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденному Госстроем России, ветхое состояние здания – это состояние, при котором конструкции здания и само здание в целом имеют износ: для каменных домов – свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65 %, т.е. основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям [3]. Таким образом, критерии определяются в зависимости от износа. Соответственно, ветхое жилье, если оно не представляет угрозу

для жизни людей, как бы и не нужно расселять, а поэтому собственникам не будут предоставляться соответствующие компенсации.

В отличие от понятия «ветхое жилье», определение «аварийное жилье» прямо закреплено в действующем законодательстве. В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 2 закона «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» [4] аварийное жилье – это жилфонд, отнесенный к категории непригодного и подлежащего сносу в соответствии с распоряжением местных органов власти. Согласно ст. 87 Жилищного кодекса РФ [5], аварийные помещения – это комнаты, здания, квартиры в жилых домах и прочие строения, в которых состояние несущих конструкций представляет опасность для жизни людей при дальнейшей эксплуатации.

Таким образом, главный фактор признания дома аварийным – это не общий процент износа несущих конструкций, а состояние фундамента, основных перекрытий и несущих стен. Получается, что одна из важнейших проблем – это вопросы признания ветхого жилья аварийным и возможности расселения жильцов.

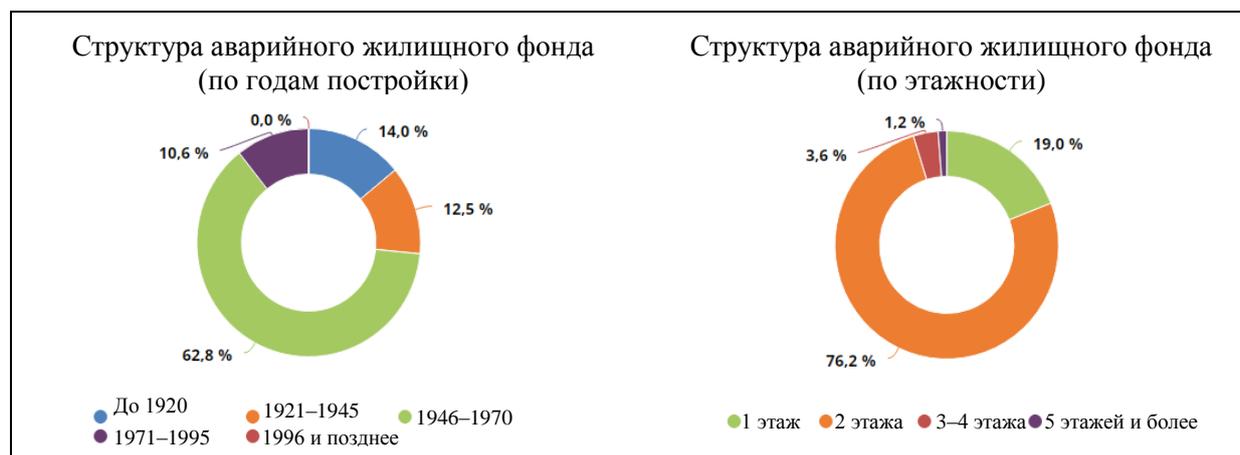
За вопросы признания жилья аварийным отвечает специальная межведомственная комиссия, которая должна проводить комплексное изучение объекта, включая различные исследования и экспертизы. Результатом такого изучения является заключение о состоянии дома. Информация из него имеет открытый характер и вносится в специальный реестр. После признания жилого дома аварийным есть два варианта решения обозначенной проблемы: правообладатель получает или иной объект жилой недвижимости, или соответствующую материальную компенсацию. Если собственник выбирает первый путь, с ним заключают договор, который является основанием для получения нового жилья. При этом собственник обязан освободить свое прошлое место жительства в течение полугода с момента подписания договора. Когда идут по второму пути, владельцу компенсируют стоимость жилья. При этом оценка идет по рыночной стоимости, дополнительно местными властями должны компенсироваться затраты на поиск нового жилья (проживание, переезд и т.п.). Однако бывают и такие случаи, когда местные органы власти, несмотря на то, что дом признан аварийным, не собираются (или не могут) что-то менять, а жильцы рискуют не только остаться без крыши над головой, но и лишиться жизни. Для решения данной проблемы жильцам следует обращаться в суд.

Крайне опасной тенденцией можно считать рост количества аварийного жилья в России. По информации Фонда содействия реформированию ЖКХ, к 2030 году площадь аварийного жилья может увеличиться по сравнению с 2020 годом в 1,5 раза [2]. Учет аварийного жилья ведет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Собственно, сама проблема иногда заключается в том, что региональные власти, которые предоставляют информацию федеральному центру, не всегда стремятся оперативно признавать жилье аварийным.

Еще более неясная ситуация складывается с ветхим жильем. Во-первых, такого жилья гораздо больше (как минимум в 3 раза). Во-вторых, существуют сложности с признанием его таковым, связанные с отсутствием понятия «ветхое жилье», закрепленного в нормативно-правовых актах. Отчасти решение вышеуказанных проблем кроется в своевременном проведении капитального ремонта жилых зданий. Кроме этого, необходимо постоянно уточнять и актуализировать данные об инвентаризации жилищного фонда и на основе этого создавать и своевременно обновлять с помощью современных компьютерных и информационных технологий соответствующие базы данных. Такие базы позволят оперативно получать всю необходимую информацию не только о проживающих гражданах, но и о характеристиках недвижимости (как технических и экономических, так и юридических

(основой таких баз могут служить сведения из ЕГРН)). Безусловно, требуется законодательное закрепление понятия «ветхое жилье» и критериев того, что к нему относится.

Если взглянуть на объекты жилого фонда (рисунок), которые включены в программу аварийного жилья по Тверской области (1 458 домов), то можно сказать, что самый большой процент занимают дома, построенные в период с 1946-го по 1970-е годы. Это 62,8 % от общего числа. Нужно также обратить особое внимание на долю одноэтажных и двухэтажных домов – 95,2 % [7].



Данные сайта «Реформа ЖКХ» по Тверской области [2]

В Тверской области в настоящее время существует адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (2019–2025 годы). Например, на 2023 год в г. Твери запланировано расселение 23 домов 1890–1961 годов постройки с общей площадью 29 880 м<sup>2</sup>, а это 754 квартиры, что составляет всего 1 % от общего числа домов [6]. Ярким примером такого расселения можно считать проект по реконструкции и расселению Морозовских казарм в г. Твери (Морозовский городок).

Администрация г. Твери в 2022 году официально признала аварийными дома, располагающиеся по адресу: г. Тверь, Двор Пролетарки, № 17, 47, 118, 119, 122, 156. Жильцы этих домов будут переселены в дома микрорайона «Юность» (преимущественно ЖК «Ясный»). Согласно действующему законодательству, гражданам должны предоставить жилую площадь в новом доме на основе социальных нормативов и ГОСТов: однокомнатных квартир – 338, двухкомнатных – 108, трехкомнатных – 4 и четырехкомнатных – 1. При этом на территории, занимаемой Морозовским городком, запланирована реновация. По прогнозу, к 2030 году на этой территории планируется создание детской, спортивной площадок, а также площадок для проведения концертных программ; гостиницы, ресторана и других общественно важных зданий и сооружений. При разработке вышеуказанной программы будет сохраняться архитектура зданий. Дополнительно изменения затронут набережную реки Тьмаки и парк «Текстильщик».

Другой важной проблемой в рамках рассматриваемой темы являются вопросы реконструкции общежитий. С точки зрения заинтересованности в их решении можно условно выделить три большие группы: 1) заинтересованность инвесторов; 2) заинтересованность граждан, проживающих в общежитиях; 3) заинтересованность органов власти.

Заинтересованность инвесторов будет в случае, если объекты недвижимости, подлежащие реконструкции или сносу, располагаются в окупаемых районах, например в историческом и туристическом центрах. Реконструкция подобных зданий может не только самоокупаться, но и приносить прибыль инвестору. Однако такого рода объекты могут находиться и в промзоне или на окраине населенного пункта (эти факторы снижают рыночную стоимость недвижимости, что, как следствие, делает ее невыгодной и непривлекательной для инвестирования). Если инвестор все-таки заинтересован в реконструкции объекта недвижимости, встает проблема расселения жилья, которое необходимо реконструировать. В некоторых случаях подготовка и реализация проекта с учетом всех расходов становятся убыточными (так как этапы реконструкции и предоставления жилья в совокупности крайне дороги). Отчасти решением этой проблемы может стать разработка законодательства с устранением пробела о предоставлении альтернативного жилья, а также частичная компенсация расходов переселенцев за счет средств муниципального или регионального бюджета (по решению соответствующих органов власти).

Подводя итог, можно констатировать, что на ближайшую перспективу (около 10 лет) приоритетными направлениями реализации жилищной политики в России будут: 1) расселение ветхого и аварийного фонда; 2) сокращение очереди граждан, имеющих право на предоставление жилья; 3) обеспечение жилищных прав граждан, проживающих в общежитиях и коммунальных квартирах; 4) содействие в развитии современных инструментов, призванных помочь гражданам решить проблему обеспечения жильем (это, например, поддержка ипотечного кредитования); 5) адресная помощь в решении вопросов, связанных с обеспечением жильем, для отдельных категорий граждан (многодетных семей, молодых ученых, молодых семей, участников СВО и т.д.).

Таким образом, реализация вышеуказанных направлений на практике должна включать как создание и своевременное обновление соответствующих баз данных и маневренного фонда для расселения граждан из ветхого и аварийного жилья, так и разработку нормативно-правового базиса, четко регулирующего вопросы переселения жильцов, а также развитие и активное применение на практике финансово-правового механизма переселения граждан из ветхого и аварийного фонда и передачу его инвесторам для целей реновации и/или реконструкции. Следует признать, что в этом направлении делается многое (как в вопросах создания баз данных, так и в вопросах непосредственного переселения граждан из аварийного и ветхого жилья), но, к сожалению, не в объемах, позволяющих решить обозначенные проблемы в рамках страны (можно говорить лишь об отдельных регионах, добившихся в этом значительного прогресса (например, о г. Москве)). Таким образом, можно сделать однозначный вывод о необходимости ускорить в рамках реализации жилищной политики в России процессы, призванные решить проблемы ветхого и аварийного жилья или как минимум снизить их остроту.

#### **Библиографический список**

1. Артемьев А.А., Волнин М.А., Лепехин И.А. К вопросу об использовании земельных участков при реализации на практике программы переселения граждан из аварийного жилья // Уральский научный вестник. 2022. № 8. Т. 1. С. 39–43.
2. Реформа ЖКХ: Государственная корпорация. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. URL: <https://www.reformagkh.ru/?tid=2360551> (дата обращения: 27.03.2023).

3. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем России // СПС «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_93475/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93475/) (дата обращения: 27.03.2023).
4. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федер. закон РФ от 27.07.2007 г. № 185-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_69936/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/) (дата обращения: 27.03.2023).
5. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 188. ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 27.03.2023).
6. Аварийные дома в Твери. URL: <https://dom.mingkh.ru/avarijnye/tverskaya-oblast/tver/> (дата обращения: 27.03.2023).
7. Ликвидация аварийного жилья // Официальный сайт Минстроя. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/20/> (дата обращения: 27.03.2023).

## ON THE IMPLEMENTATION OF THE HOUSING POLICY IN RUSSIA AND PROSPECTS FOR SOLVING THE PROBLEM DILAPIDATED AND EMERGENCY HOUSING

I.A. Lepexhin, L.V. Kostina

Tver State Technical University, Tver, Russia

**Abstract.** *The article is devoted to the study of certain issues of the implementation of housing policy in the Russian Federation, while special attention is paid to the problem of dilapidated and emergency housing. An analysis of theoretical, regulatory and practical aspects related to the recognition of housing as dilapidated or emergency was carried out. Identified key issues within the research topic. Priority directions for the implementation of housing policy in Russia for the next decade have been identified. Recommendations are made to resolve or, at a minimum, reduce the severity of the problem of dilapidated and emergency housing.*

**Keywords:** *housing policy, real estate, housing stock, dilapidated housing, emergency housing, maneuvering stock, resettlement, repair, reconstruction.*

### Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь, Россия; e-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка четвертого курса кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь, Россия; e-mail: [lkostina1506@mail.ru](mailto:lkostina1506@mail.ru)

### About the authors:

LEPEKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

KOSTINA Lyudmila Valerievna – Fourth-year Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: [lkostina1506@mail.ru](mailto:lkostina1506@mail.ru)