

Научная статья

Original article

УДК: 336.027

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_4_155

О ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ
ABOUT HOUSING RENOVATION PROGRAM IN RUSSIA



Никитенко Светлана Николаевна, аспирант, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА», E-mail: s.niki@list.ru

Nikitenko Svetlana Nikolaevna, postgraduate student of the accredited private educational institution of higher education "Moscow Financial and Legal University MFJA", E-mail: s.niki@list.ru

Аннотация. В статье рассматривается вопрос, связанный с обзором программы «Реновация жилья в России». Основными задачами российской программы реновации жилья являются развитие поселков и городов, повышение качества и комфортности городской среды, благоустройство городского облика, развитие всей необходимой инфраструктуры и благоустройство. Автором подчеркивается, что реновация жилищного фонда является сегодня актуальной и при этом значимой проблемой для жителей городов Российской Федерации. Задача программы «Реновации жилья в России» заключается в обновлении городской среды жизнедеятельности, в формировании благоприятных условий проживания местных жителей и общественного пространства в целом, а также снижения числа аварийного жилого фонда на территории городов России, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства в целом. Автором проведен анализ программы реновации жилищного фонда Российской Федерации, как пути

решения улучшения жилищных условий местных жителей. В результате данного анализа определен ряд проблемных вопросов, которые требуют своевременной проработки и разработки соответствующих решений с целью повышения эффективности программы «Реновации жилья в России». В завершении автор приходит к выводу, что специфической особенностью программы «Реновации жилья в России» выступает то, что она включает в себя, как снос ветхих жилых домов с переселением их жителей в новые жилые дома, так и выступает в качестве основного пути решения улучшения качества жизни жителей России и создания благоустроенной городской среды. Таким образом, автор подчеркивает, что программа «Реновации жилья в России» является уникальным проектом по масштабу строительства и по бюджетной стоимости.

Abstract. The article deals with the issue related to the review of the program "Housing Renovation in Russia". The main objectives of the Russian housing renovation program are the development of towns and cities, improving the quality and comfort of the urban environment, improving the urban appearance, developing all the necessary infrastructure and landscaping. The author emphasizes that the renovation of the housing stock is today an urgent and at the same time a significant problem for residents of the cities of the Russian Federation. The objective of the Housing Renovation in Russia program is to update the urban living environment, to create favorable living conditions for local residents and public space in general, as well as to reduce the number of emergency housing stock in Russian cities, to ensure the development of residential areas and their improvement in general. The author analyzed the program of renovation of the housing stock of the Russian Federation as a way to improve the living conditions of local residents. As a result of this analysis, a number of problematic issues have been identified that require timely study and development of appropriate solutions in order to increase the effectiveness of the "Housing Renovation in Russia" program. In conclusion, the author comes to the conclusion that a specific feature

of the "Housing Renovation in Russia" program is that it includes both the demolition of dilapidated residential buildings with the relocation of their residents to new residential buildings, and acts as the main solution to improve the quality life of the inhabitants of Russia and the creation of a well-maintained urban environment. Thus, the author emphasizes that the program "Housing Renovation in Russia" is a unique project in terms of the scale of construction and budget cost.

Ключевые слова: программа, реновация, ветхий жилой дом, новый жилой дом, жители, жилищный фонд Российской Федерации

Keywords: program, renovation, dilapidated residential building, new residential building, residents,

Введение

Главными задачами программы «Реновации жилья в России» названы развитие поселений и городов, повышение качества и комфорта городской среды и улучшения их внешнего облика, развитие всей необходимой инфраструктуры и благоустройство территорий.

В России существуют различные национальные проекты и государственные программы, которые необходимо реализовать в течение определенного времени, и в соответствии с определенными целями, указанными в них. Программа должна также обеспечить достижение необходимых показателей в сфере жилищного строительства, а также улучшения жилищных условий, прописанные в данных программах и проектах.

В программе «Реновации жилья в России» имеется также цель привлечения частных инвестиций в проекты подобного характера. Проект, определяющий развитие в ближайшие 10 лет строительной сферы, называется Всероссийской реновацией.

Учитывается также расположение в районах реновации, если рассматривать с точки зрения инвестиционной привлекательности проекта и стратегического планирования. Построенные в рамках программы реновации

свободные объемы жилья будут конкурировать с коммерческими жилыми проектами.

Материалы и методы

На сегодняшний день в нашей стране принят новый закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». Данный закон был принят Государственной Думой, и на основании данного закона субъекты Российской Федерации смогут утверждать программы сноса, а также программы реконструкции многоквартирных домов.

Закон был одобрен и подписан президентом Российской Федерации. В соответствии с ним граждане страны смогут быстрее переехать из ветхого и аварийного жилья. Дом в программу не сможет попасть, если не соберётся достаточное число подписей жителей. В соответствии с данным законом также будет обоснована защита прав собственников жилых помещений.

Подобного рода программы встречались и ранее, по мнению некоторых экспертов. Например, переселение граждан для застройки Новой Москвы, изъятие земельных участков для проведения Олимпиады в Сочи и Чемпионата Мира по футболу и программа реновации в Москве.

Необходимо также обратить внимание о внесении определённых изменений в законодательство Российской Федерации. Был введён механизм комплексного развития территорий (далее по тексту КРТ). На основании данного изменения станет возможным расселение аварийного жилья. В данном случае стоит отметить, что речь идёт о том жилье, которое не было обеспечено бюджетными средствами.

В данную программу внесены определённые объекты, которые будут перечислены ниже:

- объекты, имеющие определенный износ фундамента, стен, крыши;
- в которых стоимость капремонта превышает определенную сумму;

- построенные в период индустриального домостроения по типовым проектам;
- находящиеся в ограниченно работоспособном техническом состоянии;
- без централизованной системы инженерно-технического обеспечения.

Порядок признания зданий ограниченно работоспособными, а также степень износа и предельную стоимость капитального ремонта будут определять регионы.

Дома в программу включают согласно решению, принятому самими жителями на общем собрании.

Также в программу могут попасть и частные жилые дома, но, как и в других случаях, необходимо согласие собственников.

Чтобы быть в программе, необходимо, чтобы было согласие две трети всех собственников. Выход из программы требует согласия 1/3 собственников жилых помещений.

В случае, когда собственники жилых помещений отказываются от участия в программе, им положена компенсация, которая бывает различных видов и собственник сам выбирает вид компенсации:

1) материальная компенсация, включающая рыночную стоимость жилья, понесённых затрат, стоимость земельного участка, а также общего имущества и упущенной выгоды. Данная компенсация положена также владельцам нежилых помещений;

2) жильё на территории, которая подлежит комплексному развитию. При этом стоит отметить, что жильё должно быть равнозначным и равноценным. Данное право возникает при соответствии местному бюджету.

Инвесторов субъекты Российской Федерации смогут привлекать через аукционы или конкурсы. Определённые требования касаются участников торгов. Участники обязательно должны иметь опыт в строительстве, в совокупном объёме не меньше 10% от всего объёма строительства, которое заложено в решении КРТ.

По социальному договору наниматель сможет получить другое равноценное или равнозначное жилое помещение по договору социального найма, но при этом места в очереди он не лишится.

По мнению занимающего должность председателя Государственной Думы Вячеслава Володина, данный закон является шагом вперёд по вопросам решения проблем граждан, живущих в ветхом и аварийном жилье. Учитывая истёкший гарантийный срок домов, построенных ещё в советское время, необходимо особое внимание обратить на данные объекты жилой сферы [8].

Необходимо также более подробно описать комплексное развитие территорий (КРТ). КРТ реализуется посредством освоения свободных и уже застроенных земель с жилой и нежилой застройкой, привлекая при этом определённых инвесторов.

Определение данного понятия будет выглядеть следующим образом: КРТ является совокупностью мер, которые в свою очередь направлены на формирование комфортных и благоприятных условий проживания граждан, а также обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов и поселений.

Решение о КРТ принимается муниципальными или региональными органами власти.

Критерии также устанавливаются муниципальными или региональными органами власти, на основании которых дома будут подлежать сносу.

Так, по новому закону могут снести: дома с высокой степенью износа (параметры и степень износа будут определяться каждым регионом самостоятельно – будет установлен норматив износа по региону); дома, построенные «в период индустриального домостроения по типовым проектам»; дома, в которых нет тех или иных централизованных инженерных систем; дома, в которых нерентабельно проводить капремонт (при

превышении установленного регионом «норматива стоимости капитального ремонта»).

В КРТ могут быть включены дома, которые не соответствуют данным критериям, но находятся в зоне развития территории.

Собственники земельных участков или частных домов также смогут войти в программу по своей инициативе.

Сначала решение о комплексном развитии территории принимают региональные или муниципальные власти. Далее судьбу многоквартирного дома (МКД) решает общее собрание собственников (ОСС).

Для включения дома в программу КРТ необходимо провести общее собрание собственников. Собрание считается состоявшимся, если в нем примут участие более половины собственников или их представителей. Для принятия решения о включении в программу необходимо, чтобы за это проголосовали две трети собственников, а не только участников собрания. При этом, если в течение установленного региональной властью срока (месяц) собрание так и не будет проведено, дом автоматически включается в программу и подлежит сносу.

Для исключения МКД из программы за это должно быть отдано не менее трети голосов собственников жилых помещений или их представителей от общего числа голосов собственников.

Если для реализации решения о КРТ требуется внесение изменений в генеральный план поселения или городского округа, необходимо также провести публичные слушания и (или) общественные обсуждения по проектам.

Согласно закону, собственникам жилых помещений будет возмещаться рыночная стоимость жилья, стоимость общего имущества в МКД, в том числе земельного участка, на котором находится дом, а также убытки, причиненные в связи с изъятием, рассчитанные на день, предшествующий решению о КРТ.

По-нашему мнению этих денег на покупку аналогичной изымаемой квартиры в том же самом районе и с аналогичным количеством комнат, скорее всего, не хватит, исходя из практики выселения из аварийного жилого фонда согласно статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Собственники также смогут написать заявление и получить «жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения».

Итак, при выселении собственников по новой программе они могут получить компенсацию за жилое помещение либо новое жилье. Здесь важно, какое жилье предложат взамен – равноценное или равнозначное.

Равноценное жилье – это помещение той же стоимости, однако стоимость квартиры в аварийном или старом доме едва ли будет высокой. Следовательно, может быть предоставлена более маленькая квартира с меньшим количеством комнат. Равнозначное же жилое помещение – это, например, квартира, состоящая из того же количества комнат и такой же площади, объясняет эксперт.

При этом по программе предполагается выдача равноценного жилья, и только если это будет специально предусмотрено в конкретном регионе – предоставят равнозначное.

Нанимателям квартир по договору социального найма взамен освобождаемого жилого помещения выдается другое, также по социальному найму. Общая площадь, жилая площадь и количество комнат в новой квартире не должно быть меньше, чем в старой. По заявлению новое жилье может быть передано в собственность, а вот денежной компенсации в данном случае не предусмотрено.

Наконец, нежилые коммерческие помещения, в сносимых объектах, например, расположенные на первых этажах домов, будут изъяты у собственников с предварительным денежным возмещением.

Основным риском для граждан является норма закона, позволяющая только органам власти региона определять параметры и критерии износа жилого дома, требуемые для решения о сносе.

Если ранее, согласно Земельному Кодексу РФ, изъятие земель было возможно исключительно для государственных нужд для размещения объектов федерального регионального или муниципального значения, то теперь появилась возможность изымать земельные участки под предлогом КРТ и сносить любые расположенные на них объекты.

К тому же, предоставление равнозначного жилья в том же районе, поселении или городском округе, где расположен подлежащий сносу дом, не является обязательным условием. Кроме того, под равнозначным понимается лишь соответствие жилого помещения по общей жилой площади и количеству комнат. Таким образом, по новому закону у граждан нет гарантий того, что их не переселят в неблагоустроенный район с неразвитой инфраструктурой или даже в старый дом.

Мы считаем, что права собственников жилья могут быть ущемлены из-за несовершенства правовых норм для согласования решений о сносе дома. Судьба квартир, принадлежащих арендаторам на правовом основании, теперь зависит от ОСС, а не от самих собственников. Если решение о сносе будет принято большинством жителей дома, те, кто не согласен, не смогут сохранить имущество. В то же время поставить под сомнение решение ОСС достаточно проблематично.

Что касается денежной компенсации, то она может быть не равна рыночной стоимости квартиры, так как ее размер будет определен на дату решения властей, а не на дату сноса. Кроме того, везде есть риск занижения стоимости сноса дома.

Сказав это, может быть сложно, держать свой дом подальше от КРТ. Так что, по нашему мнению, вы можете не успеть в течение месяца

реализовать свое право на проведение собрания собственников МКД с участием не менее половины собственников.

Наконец, если собственник в течение 45 дней со дня уведомления отказывается договариваться с застройщиком или региональной организацией о сносе квартиры, находящейся в доме (т. е. передает права на арестованный дом), его могут принудительно выселить в судебном порядке.

Чтобы уменьшить риски, необходимо постоянно следить, не попал ли ваш дом под снос. В случае несогласия с решением органов власти жильцы вправе потребовать исключения своего дома из программы КРТ, но только «до дня утверждения документации по планировке территории».

В регионах ведут активную работу по проектам комплексного развития территорий, включая разработку и утверждение проектов планировки.

Марат Хуснуллин, занимающий должность Заместителя Председателя Правительства отметил, что за I квартал 2022 года было принято 100 решений о комплексном развитии территорий (КРТ). Их реализация уже началась. Сегодня в субъектах применение механизма КРТ рассматривается в отношении 766 территорий общей площадью более 28 тыс. га. Это важнейший механизм полноценного развития городов. Наша задача – строить современные городские кварталы, в которых есть вся необходимая жителям для комфортного проживания инфраструктура [9].

Ирек Файзуллин, выступающий в качестве Министра строительства и ЖКХ, подчеркнул, что комплексное развитие территорий набирает обороты – к настоящему моменту общий градостроительный потенциал территорий, на которых возможна реализация проектов КРТ, превышает 155 млн кв. м. Работа в этом направлении ведётся очень активно [9].

Например, в Москве принято 16 решений о КРТ и реализуется 7 договоров о КРТ, в Челябинской области – 12 и 4, в Ямало-Ненецком автономном округе – 8 и 3, в Республике Марий Эл – 5 и 4, в Тюменской области – 5 и 5, в Московской области – 4 и 22, в Красноярском крае – 4 и 6,

в Иркутской области – 4 и 2, в Хабаровском крае – 4 и 1, в Ставропольском крае – 3 и 1.

Кроме того, в начале апреля 2022 года определились регионы-лидеры по площади участков КРТ. Согласно данным ФАУ «Проектная дирекция Минстроя России», на долю этих субъектов приходится свыше 15,5 млн кв. м, что составляет 55% от общей площади территорий Российской Федерации, на которых реализуются проекты КРТ. Среди них Краснодарский край – 11 территорий площадью 3681,19 га, Санкт-Петербург – 16 территорий площадью 2717,7 га, Московская область – 38 территорий площадью 1816,75 га.

Активнее всего работа по определению территорий с применением указанного механизма осуществляется в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, где рассматривается 41 территория под комплексное развитие, в Московской области – 38 территорий и в Хабаровском крае – 33 территории.

Закон о комплексном развитии территорий был принят в конце 2020 года. Он предусматривает развитие и благоустройство территорий с предварительным расселением и сносом аварийного и ветхого жилья. Также законом предусматривается обновление городской застройки с привлечением внебюджетных источников.

В свою очередь, основываясь на опыте московской реновации, граждане увидят возможность получить жилье лучшего качества.

Не все регионы смогут поддержать качество реновации по-московски.

Средний возраст аварийных домов в исследуемых городах — Волгограде, Новосибирске, Нижнем Новгороде, Воронеже, Казани, Челябинске, Уфе, Ростове-на-Дону, Владивостоке, Краснодаре и Екатеринбурге — составляет 78 лет.

Обычно возраст аварийных домов, которые расположены в окружении ветхой застройки, меньше, чем у таких домов, расположенных точечно.

Наиболее старые МКД — в Ростове-на-Дону (возраст 103 года), а наиболее «молодые» — в Казани (62 года).

Обычно в аварийных домах низкая обеспеченность жильем — 14 кв. м на человека. Этот показатель вдвое ниже средней обеспеченности по стране — 25 кв. м на человека.

Наибольшие по площади аварийные дома расположены в Воронеже и Челябинске (более 500 кв. м), наименьшие — в Екатеринбурге и Владивостоке (порядка 200 кв. м). Низкая плотность застройки является фактором инвестиционной привлекательности редевелопмента (Редевелопмент – это наиболее эффективный способ перепрофилирования невостребованных объектов недвижимости или же нерационально используемых территорий), в том числе за счет частных инвесторов.

Основная задача КРТ – создать комфортные и безопасные условия для жизни граждан России.

Выводы

Пока рано говорить о том, как будет реализована новая программа реновации, в какие сроки и какие механизмы на практике могут дать сбой. Однако, несмотря на все страхи и опасения, не все эксперты настроены пессимистично.

На наш взгляд, закон под удар не ставит право на частную собственность, так как решение принимается самостоятельно нанимателями и собственниками квартир.

Итогом включения дома в программу КРТ будет обновление жилищного фонда, а также обеспечение комфортного уровня городской среды.

В соответствии с принятым законом будет развитие экономики в целом, а также строительной отрасли в частности. Благодаря увеличению объёмов строительства, возможно, будет увеличение рабочих мест, а также

увеличение налоговых платежей, поступающих в бюджет Российской Федерации.

Результаты

В соответствии с законом о всероссийской реновации будут установлены ограничения для изъятия земельных участков, которые включены в программу для муниципальных или государственных нужд с той целью, чтобы произошло комплексное развитие территории.

Нельзя изымать участки для реновации с объектами федерального значения, не согласуя с органами власти, а также участки с жилыми многоквартирными и частными домами и садовыми домами, находящиеся в соответствующем хорошем состоянии, которые соответствуют всем необходимым требованиям.

Дополнительно могут определяться Правительством объекты недвижимости, не соответствующие изъятию для реновации.

Закон о комплексном развитии территории отличается, прежде всего, тем, что теперь в программу сноса и расселения можно включать любые панельные дома, даже не ветхие и не аварийные, а также многоэтажки, соответствующие определенным критериям, которые будут приняты властями региона.

Кроме того, важное отличие от предыдущих механизмов, регулирующих снос и расселение, — закон о КРТ поможет объединять бюджетные средства (регионов и федеральные) со средствами частных инвесторов (застройщиков). Это должно существенным образом повлиять прежде всего на скорость реализации программы. Одна из целей закона — выйти на целевые показатели нацпроектов по объемам строящегося жилья, то есть строительства 120 млн кв. м жилья в год.

Список источников

1. Авдеева С. Ю. Проблема воспроизводства жилищного фонда в России // Международный научно-исследовательский журнал. 2014. №12-2 (31). С. 5-6.

2. Бузырев В.В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе. // Проблемы современной экономики. 2012. № 4 (44). С. 285-288.
3. Журило П.И. Комплексное развитие территорий как федеральная программа реновации. // Вестник экономической безопасности. 2021. №1. С. 78-80.
4. Зильберова И.Ю., Маилян В.Д., Петров К.С., Беланова М.А. Реновация как разновидность модернизации городских территорий. // Электронный научный журнал «Инженерный вестник Дона». 2019. №9.
5. Коренькова Г.В., Митякина Н.А., Белых Т.В., Дорохова Е.И. Формирование реновационных процессов жилой застройки в российских городах. // Вестник БГТУ им. В.Г.Шухова. 2022. №1. С.60-69.
6. Короткова М.В. К вопросу о перспективах федерального регулирования реновации жилищного фонда в России. // Образование и право. 2020. №4. С. 135-144.
7. Опальский А.П., Трушкова В.В. О региональных программах в сфере жилищного строительства и ЖКХ. // Социально-политические исследования. 2019. №2. С.61-71.
8. Официальный сайт Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: <http://duma.gov.ru/>(дата обращения:28.03.2023).
9. Официальный сайт Правительства России [Электронный ресурс]. – URL: <http://government.ru/>(дата обращения:28.03.2023).
10. Сабына Е.Н., Сабына М.Н. Реновация как форма улучшения городского пространства. // Интерактивная наука. 2018. №11(33). С. 54-56.
11. Увайсаева А.Г. Реновация территорий как разновидность инвестиционных проектов. // Российское предпринимательство. Апрель 2014. №8(254). С.139-147.

References

1. Avdeeva S. Yu. Problema vosпроизводства zhilishhnogo fonda v Rossii // Mezhdunarodny`j nauchno-issledovatel`skij zhurnal. 2014. №12-2 (31). S. 5-6.
2. Buzy`rev V.V. Renovaciya zhily`x domov kak vazhny`j faktor uvelicheniya zhiznennogo cikla zhilishhnogo fonda v regione. // Problemy` sovremennoj e`konomiki. 2012. № 4 (44). S. 285-288.
3. Zhurilo P.I. Kompleksnoe razvitie territorij kak federal`naya programma renovacii. // Vestnik e`konomicheskoy bezopasnosti. 2021. №1. S. 78-80.
4. Zil`berova I.Yu., Mailyan V.D., Petrov K.S., Belanova M.A. Renovaciya kak raznovidnost` modernizacii gorodskix territorij. // E`lektronny`j nauchny`j zhurnal «Inzhenerny`j vestnik Dona». 2019. №9.
5. Koren`kova G.V., Mityakina N.A., Bely`x T.V., Doroxova E.I. Formirovanie renovacionny`x processov zhiloy zastrojki v rossijskix gorodax. // Vestnik BGTU im. V.G.Shuxova. 2022. №1. S.60-69.
6. Korotkova M.V. K voprosu o perspektivax federal`nogo regulirovaniya renovacii zhilishhnogo fonda v Rossii. // Obrazovanie i pravo. 2020. №4. S. 135-144.
7. Opal`skij A.P., Trushkova V.V. O regional`ny`x programmax v sfere zhilishhnogo stroitel`stva i ZhKX. // Social`no-politicheskie issledovaniya. 2019. №2. S.61-71.
8. Oficial`ny`j sajt Gosudarstvennaya Duma Federal`nogo sobraniya Rossijskoj Federacii [E`lektronny`j resurs]. – URL: [http://duma.gov.ru/\(data obrashheniya:28.03.2023\)](http://duma.gov.ru/(data obrashheniya:28.03.2023)).
9. Oficial`ny`j sajt Pravitel`stva Rossii [E`lektronny`j resurs]. – URL: [http://government.ru/\(data obrashheniya:28.03.2023\)](http://government.ru/(data obrashheniya:28.03.2023)).
10. Saby`na E.N., Saby`na M.N. Renovaciya kak forma uluchsheniya gorodskogo prostranstva. // Interaktivnaya nauka. 2018. №11(33). S. 54-56.
11. Uvajsaeva A.G. Renovaciya territorij kak raznovidnost` investicionny`x proektov. // Rossijskoe predprinimatel`stvo. April` 2014. №8(254). S.139-147.

Московский экономический журнал. № 4. 2023

Moscow economic journal. № 4. 2023

Для цитирования: Никитенко С.Н. О программе реновации жилья в России

// Московский экономический журнал. 2023. № 4. URL:

<https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-4-2023-14/>

© Никитенко С.Н., 2023. *Московский экономический журнал, 2023, № 4.*