

УДК 332.81

***ПРОБЛЕМЫ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ И ПУТИ ИХ  
РЕШЕНИЯ***

***Крутских Е.Н.***

*студент,*

*Воронежский государственный технический университет,*

*Воронеж, Россия*

**Аннотация**

В связи с увеличением негативных тенденций, связанных с ростом количества ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде Российской Федерации, тема данной статьи имеет актуальность в настоящее время. В статье рассмотрены понятия ветхого и аварийного жилья, построен график, отражающий количественную характеристику ветхого и аварийного жилого фонда, а также предложена схема привлечения денежных средств частных инвесторов к реализации программ по реконструкции застроенных земельных участков.

**Ключевые слова:** ветхое, аварийное жилье, эффективное использование, инвесторы, прибыль.

***PROBLEMS OF OLD AND EMERGENCY HOUSING AND WAYS OF THEIR  
SOLUTION***

***Krutskikh E.N.***

*student,*

*Voronezh State Technical University,*

*Voronezh, Russia*

**Annotation**

Due to the increase in negative trends associated with an increase in the number of dilapidated and dilapidated housing in the housing stock of the Russian Federation, the topic of this article is relevant at present. The concept of dilapidated and dilapidated housing is considered in the article, a graph reflecting the quantitative characteristics of the dilapidated and dilapidated housing is constructed, and a scheme for attracting money from private investors to implement programs for the reconstruction of built-up land plots is proposed.

**Keywords:** dilapidated, dilapidated housing, efficient use, investors, profit/

На сегодняшний день проблема расселения из ветхого и аварийного жилья в России стоит очень остро, так как на территории государства немало жилых многоэтажных зданий, которые были возведены еще в послевоенный период и на сегодняшний день их потенциал исчерпан. Исходя из этого, перед государством стоит ряд задач, которые заключаются в ликвидации ветхого и аварийного жилого фонда, создание благоприятных условий для инвесторов в целях наиболее эффективного развития застроенных территорий, а также обеспечение безопасности и благоприятных условий для проживания жителей данного сегмента жилого фонда [1].

Многие законодательные акты дают следующие формулировки аварийному жилью: аварийным признается строение, изнашивание конструкций которого не менее 70% (иногда доходит до 100%), а фундамент местами или полностью утратил свою прочность, из-за чего проживание в данном строение зачастую опасно для жизни и здоровья [5].

В текущее время в нормативно-правовых документах Российской Федерации отсутствует формулировка ветхого жилья. Опубликованное пояснение содержится в Методическом пособии по содержанию и ремонту

жилищного фонда МКД 2-04.2004, где указана следующая информация: ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкции, здание в целом имеет износ: каменные здания и сооружения – не менее 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – не менее 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, но в тоже время сооружение перестает соответствовать установленным эксплуатационным требованиям [6]. При этом, несущие конструкции здания - строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

Если ветхое жилье (ветхое состояние здания) характеризуется высокой степенью износа его конструкций без опасности их обрушения и соответственно, не представляет опасности для жизни, то аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.

Обращение к данным Росстата позволяет объективно оценить масштабы ветхости и аварийности жилья в России, как в динамике так и на современном этапе развития. Начиная с 1990 г., объемы ветхого и аварийного жилья росли стремительными темпами и к середине 2000-х гг. увеличились более чем в 3 раза, достигнув ощутимых размеров в 99,9 млн.м<sup>2</sup> к 2012 году [11]. В период за 2013-2018 гг. темпы роста ветхого и аварийного жилья существенно замедлились. Последние данные о ветхом жилье были опубликованы на 2015 год. Объем аварийного жилья в 2018 году составил 25.5 млн.м<sup>2</sup> (Рисунок 1)

Многие эксперты сходятся на том, что цифры Росстата относительно ветхого и аварийного жилья регионов России в среднем являются заниженными и не отражающими реальной ситуации. Искажение данной статистики происходит в большей степени на уровне региональных и местных властей.

Поскольку, они не имеют нужного объема ресурсов для софинансирования программ по капитальному ремонту и расселению аварийного жилья, зачастую органы местного самоуправления заинтересованы в искусственном занижении числа аварийных и ветхих строений. Также они не имеют достаточного количества резервного жилищного фонда для переселения нуждающихся.

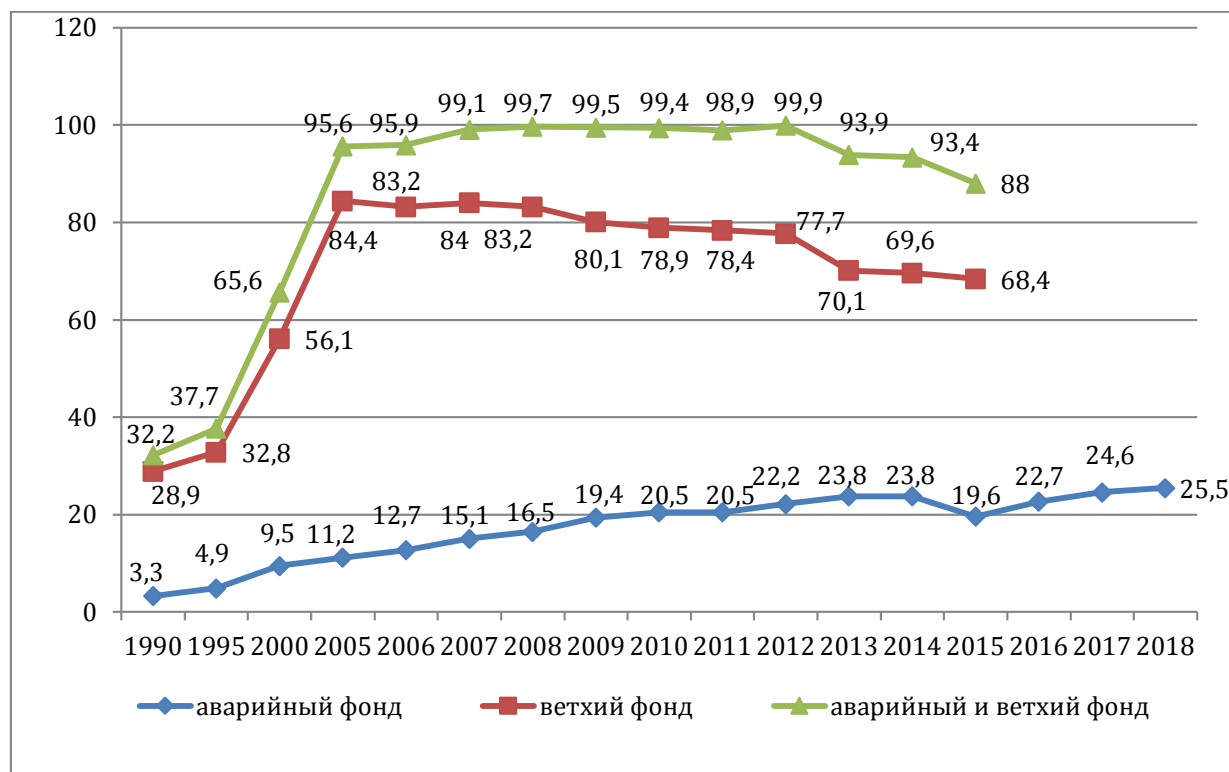


Рис. 1 - Ветхий и аварийный фонд в 1990-2018 гг. На конец года, общая площадь жилых помещений, млн.м<sup>2</sup>

Для ускорения региональных программ переселения из аварийного жилья необходимо разработать систему привлечения инвестиций. Система должна основываться на чистой прибыли для потенциальных инвесторов. В зависимости от особенностей региона, местоположения аварийного жилья, должны быть проработаны все возможные экономически выгодные способы эффективного использования земельного участка. В расчете должны учитываться такие параметры, как: численность населения города, развитие инфраструктуры города, стабильность экономики, наличие экономически важных объектов, плотность застройки района, а также покупательская

способность населения. При низкой численности населения, со стороны государства имеет смысл быть создание градообразующего предприятия или первоочередное привлечение инвестиций для увеличения количества рабочих мест, что даст приток новых жителей в регион. В результате данных действий со стороны органов управления, спрос на недвижимость будет расти.

Данная система в совокупности образует матрицу возможных вариантов использования. При предварительном расчете вариантов наиболее эффективного использования земельного участка получают результаты с возможным уровнем доходности и градацией выгоды для органов местного самоуправления по каждому из предполагаемых вариантов развития. В результате проводится тендер на реализацию, одного из предложенных вариантов использования земельного участка. Ключевым фактором является то, что у органов местного самоуправления и потенциальных инвесторов есть возможность прийти к общему экономически обоснованному мнению по реализации того или иного проекта.

На данный момент финансирование проектов по реконструкции застроенных земельных участков осуществляется в большей степени за счет средств государства и муниципалитетов. При привлечении значительного количества частных инвесторов удастся существенно снизить процент участия государства в процессе реконструкции земельного участка, с расположенным на нем аварийным жильем. В соответствии с новой прозрачной схемой работы с аварийным жилищным фондом, при привлечении значительного притока денежных средств инвесторов, сроки реализации региональных и федеральных программ значительно сократятся. Важно отметить, частные инвесторы могут быть как представителями Российской Федерации, так и резидентами других стран. Это позволит улучшить жилищные условия граждан, дать возможность развивать экономику регионов, создавать новые рабочие места.

### Библиографический список:

1. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.04.2020) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_58136/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/) (дата обращения: 10.06.2020).
2. Белкина Т.Д. Жилье в России: ситуация и перспективы //Проблемы прогнозирования. – 2013-№3(138) –116 с.
3. Гузанова А.К. Региональные и социальные особенности жилищной обеспеченности российских домохозяйств // Народонаселение.-2014.-№2- 101 с.
4. Зайнашева Ю.В., Листкова Ю.С. Проблема признания жилых помещений// Международный студенческий научный вестник. – 2018. – № 3-4.; [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://eduherald.ru/ru/article/view?id=18374> (дата обращения: 10.06.2020).
5. Зотов В.Б. Управление землепользованием в крупном городе (практика, проблемы) [Текст]: монография / В.Б. Зотов, А.А. Козлов. - М.: Прима-Пресс, 1998.-212 с.
6. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_93475/#dst100973](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93475/#dst100973) (дата обращения: 10.06.2020).
7. Ноздрин Н.Н., Шнейдерманн И.М. Социально-экономические проблемы обеспечения населения жильем//Народонаселение -2012-№3(57). – 61 с.
8. Силин В.П., Чернов Р.О. О российской жилищной политике // Образование. Наука. Научные кадры. 2011. № 4. – 143 с.
9. Стебеньева Т.В., Островский С.М. Зарубежный опыт воспроизводства

жилищного фонда // Проблемы современной науки: сб. науч. тр. Вып. 3. Ставрополь: Центр научного знания «Логос», 2012 – 224 с.

10. Шомина Е.С. Трансформация жилищной сферы и новые задачи жилищного просвещения России // Вестник Московского государственного областного университета 2012 - № 4. – 162 с.

11. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gks.ru> (дата обращения: 10.06.2020).

*Оригинальность 76%*