

УДК 332.82

РЕНОВАЦИЯ ЖИЛЬЯ

Улицкая Н.Ю.

к.э.н. доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Толстова Т.В.

Старший преподаватель,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аширова Т.Г.

Студентка,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Абдразакова И.И.

Студентка,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аннотация

Статья посвящена раскрытию сути политики реновации жилья. Рассмотрены положительные и отрицательные стороны реновации жилья. Приведены результаты анализа муниципальной адресной программы г. Пензы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013 - 2018 годы".

Ключевые слова: реновация жилья, аварийный жилищный фонд, жилищная политика.

RENOVATION OF HOUSING

Ulitskaya N.Yu.

Ph. D. associate Professor,

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Tolstova T.V.

Senior lecturer,

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Ashirova T.G.

Student,

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Abdrzakova I.I.

Student,

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Abstract

The article is devoted to the disclosure of the essence of the policy of housing renovation. Positive and negative aspects of housing renovation are considered. The results of the analysis of the municipal address program of Penza "Resettlement of citizens from emergency housing stock in the city of Penza for 2013-2018".

Key words: housing renovation, emergency housing, housing policy.

Вопросами реновации жилья продолжительное время задаются зарубежные и отечественные ученые, а также в практическом плане – законодатели. В таблице 1 приведены некоторые трактовки реновации жилья, позволяющие судить о том, что под реновацией в целом можно понимать содержание, ремонт, реконструкцию и обновление жилищного фонда населенного пункта. Реновация позволяет улучшать жилищные условия граждан, благоустраивать и повышать комфортабельность городской среды, реализовывать государству свои социальные обязательства перед населением.

Таблица 1 – Понятийный аппарат реновации жилья

Источник	Определение
Большая советская энциклопедия	Реновация (от лат. <i>renovatio</i> – обновление, возобновление), экономический процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа средств производства. Источником реновации служит амортизационный фонд
Овсянникова Т.Ю.	Воспроизводство жилищного фонда следует рассматривать как непрерывный, постоянно возобновляемый процесс производства жилья, его распределения, обмена, использования и реновации
Попов Г.Т.	Поддержание количественного уровня существующего жилищного фонда обеспечивается путем простого воспроизводства в виде двух его форм – частичного и полного воспроизводства (капитальный ремонт в течение нормативного срока службы зданий; строительство нового жилья дополнительно к существующему)
Соколов В.К.	В процессе планомерного развития городского хозяйства необходимо оптимальное сочетание обеих форм расширенного воспроизводства – строительство новых и реконструкция существующих эксплуатируемых зданий и сооружений
Хохлов О.Б.	Реновация жилищного фонда – циклический процесс, включающий в общем случае последовательность преобразований жилья – методов реновации: новое строительство, капремонт, модернизацию, реставрацию, реконструкцию, снос жилых зданий и возведение новых объектов
Foroughi S., Rasol M.A.	Реновация (модернизация) включает семь категорий: оживление городов, адаптация, преобразование, трансформация, сохранение, обновление, восстановление и ремонт здания
Закон РФ от 15.04.1993 N 4802-1"О статусе столицы Российской Федерации"	Реновация жилищного фонда – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства (программа реновации устанавливает очередность сноса многоквартирных домов, включенных в программу реновации; очередность сноса указанных многоквартирных домов определяется с учетом их технического состояния)
Постановление Правительства Москвы от 21.01.2003 N 28-ПП	Реновация жилищного фонда – замена не подлежащего сохранению жилищного фонда путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории

Составлено по [2; 5; 6; 9; 10; 11; 13; 14]

В настоящее время актуальность реновации связывается, в первую очередь, с обновлением жилищного фонда г. Москвы. В столице программа реновации набирает обороты, что подтверждается реализацией ряда законов и нормативно-правовых актов [1; 2; 3; 4; 5]. Потребность реализации программы реновации связана с обновлением жилищного фонда. Также, следует отметить,

что по государственной программе реновации жильцы расселяемых пятиэтажек получают обмен метр в метр.

Следует отметить, что реновацию жилья надо рассматривать с двух ракурсов: со стороны собственников жилья и с позиции государства. Так, в таблице 2 выделены основные положительные и отрицательные стороны реновации жилья для собственников квартир. Отношение к реновации у переселенцев из ветхого и аварийного жилищного фонда разное: одни рады возможности улучшить свои жилищные условия, другие не ходят менять привычное местожительство, третьи – находят недостатки в новом жилье и его расположении.

Таблица 2 – Характеристика реновации с позиции собственников жилья

Положительные стороны	Отрицательные стороны
Хозяин получает новую квартиру за счет государства	Новое жилье может располагаться совершенно в другом районе
Жильцы могут вносить изменения в планировку помещений, получая жилье с ремонтом	Издержки переезда
Все дома будут оснащены пандусами, что особенно важно для инвалидов и мам с колясками	Необходимо оформлять множество документов, регистрировать счетчики и прочие устройства
Входы в здания планируются со двора	Жаль терять сделанный в прежней квартире ремонт
Количество комнат соответствует тому, которое было в старой квартире. С учетом больших коридоров и кухонь, владельцы получают жилье с большим метражом	Необходимость устраивать детей в новую школу, садик

Составлено по результатам анализа

Со стороны государства внедрение и реализация программ реновации, несомненно, элемент положительный. Однако, у местных органов власти постоянно возникают трудности: дефицит земель для нового строительства, недостаток финансирования процесса расселения граждан и т.п. В таблице 3 приведены основные характеристики реновации с позиции государства.

Таблица 3 – Характеристика реновации с позиции государства

Положительные стороны	Отрицательные стороны
«Хрущевки» уже перестояли свой срок, многие на грани аварийности, и менять их все равно бы пришлось	Часть домов, которые попадают под снос, наряду с полуаварийными, еще могут послужить
Новые квартиры будут оснащены современными коммуникациями, хорошей звуковой и тепловой	

изоляция, что существенно экономит расходы на ремонт жилого сектора	
В новых комплексах планируются парковочные места, исчезнет проблема, где оставить машину	Многие здания могут продержаться еще десятки лет после качественного капитального ремонта, это обойдется дешевле полной застройки
Уменьшатся ставки по взносам на капитальный ремонт зданий	
Новые, современные дома положительно скажутся на внешнем облике улиц и города	С ростом плотности застройки возрастет нагрузка на транспорт, больницы, учебные заведения, магазины, переизбыток населения может привести к бытовым проблемам и неудобствам
Масштабное строительство предусматривает новые рабочие места	

Составлено по результатам анализа

Рассмотрев аспекты реализации программ реновации в российских городах можно сделать вывод, что приведенные в табл. 2 и 3 характеристики являются для них типичными.

Более подробно остановимся на освещении современной ситуации с реновацией жилья в г. Пенза. Так, в городе много «хрущевок», но сносить их массово и расселять горожан нет никакой возможности. Потому первоначально под снос идут наиболее старые дома (1920-30 гг. постройки). Анализ показал, что наиболее активно происходит реновация на тех участках, которые имеют коммерческую ценность для застройщиков [7].

К примеру, в Пензе обсуждается предложение о проведении реновации кварталов старой застройки, предполагающей расселение с увеличением жилой площади для жителей более, чем в 2 раза. С помощью кооперативной реновации домов предполагается построить в Пензе за 5 лет до 5 млн кв. м жилья.

На сегодняшний день в г. Пенза действует муниципальная адресная программа "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013 - 2018 годы", которую можно рассматривать как альтернативу программе реновации. Целью программы является обеспечение жильем граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации по состоянию на 01.01.2012.

Реализовывается программа посредством: создания условий, обеспечивающих безопасные, благоприятные, комфортные условия проживания; создания условий для обеспечения застройки территорий, занятых в настоящее время аварийным жилищным фондом, благоустроенными жилыми помещениями, объектами социального, коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры; комплексного решения проблемы перехода к устойчивому развитию застроенных территорий города Пензы [8].

Реализация программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда за 2014-2017 годы показана на рис. 1.

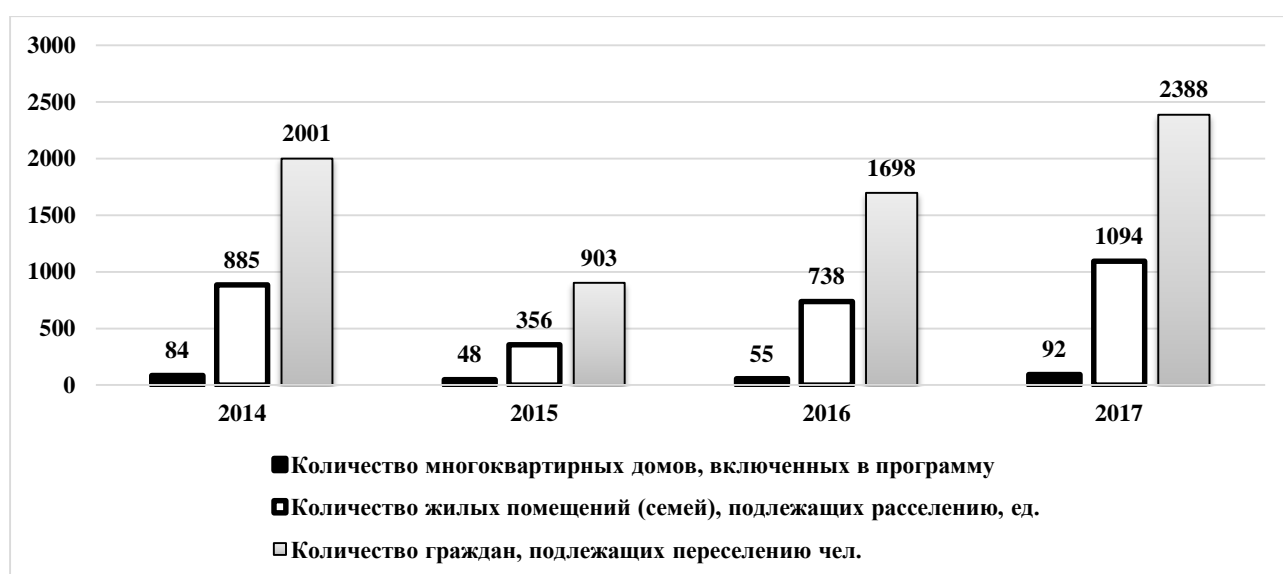


Рис. 1 – Реализация программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда за 2014-2017 годы (составлено по данным [8; 12])

В 2018 году должны будут снести 110 жилых многоквартирных домов – последние в списке программы переселения 2012-2017 годов. Пока же не закончены споры в суде из-за домов, где не выехали последние жильцы, потому подрядные организации не могут приступить к сносу [8].

Резюмируя исследование, следует подчеркнуть следующее:

- реновацию жилья можно рассматривать в рамках редевелопмента;
- преобладающее большинство российских городов требует принятия и плановую реализацию программ реновации;
- органы местной власти следует обеспечить финансами и материально-технической базой строительства для воспроизводства жилищного фонда;

- государство должно инициировать национальную политику по обновлению жилищного фонда.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.03.2018).

2. Закон РФ от 15.04.1993 N 4802-1 (ред. от 31.12.2017) "О статусе столицы Российской Федерации" [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.04.2018).

3. Закон г. Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.04.2018).

4. Постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 года № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.04.2018).

5. Постановление Правительства Москвы от 21.01.2003 N 28-ПП "О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки начиная с 2003 года и основных объемных показателей на 2003-2004 годы" (вместе с "Основными положениями концепции программы капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки города") [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.04.2018).

6. Большая советская энциклопедия. – М.: Советская энциклопедия. 1969-1978.

7. Митрофанов С.А., Попова И.В., Чаплышкин А.В. Исследование существующего состояния жилой застройки г. Пензы и проблем ее обновления // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://science-education.ru/ru/article/view?id=18596> (дата обращения: 04.04.2018).
8. Об утверждении муниципальной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013 - 2018 годы" (с изменениями на 27 декабря 2017 года) [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: http://www.penza-gorod.ru/line_of_activity/housing_policy/resettlement_of_slum_housing/ (дата обращения: 23.03.2018).
9. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище: монография. – Томск, 2005. – 379 с.
10. Попов Г.Т. Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий. – Л.: Стройиздат, 1987. – 183 с.
11. Соколов В.К. Реконструкция жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1986. – 248 с.
12. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://pnz.gks.ru/> (дата обращения: 25.03.2018).
13. Хохлов О.Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда: дисс... к.э.н. (строительство). Томск, 2006. – 189 с.
14. Foroughi S., Rasol M.A. Housing renovation priority in the fabric texture of the city using the analytic hierarchy model (AHP) and geographic information system (GIS): A case study of Zanjan City, Iran // The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Sciences (2016) 19, 323–332.