

УБК: 332.1

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ НА СЕВЕРЕ, НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА АРХАНГЕЛЬСКА. ЧАСТЬ II – АНАЛИЗ ИТОГОВ РЕФОРМЫ ЖКХ НА 2016 ГОД**

Марчук Роман Николаевич, магистрант ВШЭУиП Северного (Арктического) Федерального университета им. М.В. Ломоносова. E-mail: [r.marchuk.a@gmail.com](mailto:r.marchuk.a@gmail.com)

**Аннотация.** Исследования, проведенные автором, разделены на две взаимодополняющие части. В первой части статьи «Начало реформы ЖКХ», на примере Архангельска, рассматриваются вопросы кризисного состояния жилищно-коммунального хозяйства на Севере до 2010 года. Проведенный анализ реализации жилищной политики в областном центре Архангельской области позволяет определить состояние жилищного фонда и инженерных коммуникаций, выявить показатели внедрения реформы ЖКХ Архангельска, обозначить проблемы регулирования отрасли и определить отношение населения к участию в управлении собственной недвижимостью.

Во второй части статье автор исследует итоги внедрения жилищной политики с 2010 по 2016 годы в Архангельске, проводит сравнение ее реализации в регионах – республиках Коми и Карелия, Мурманской области с показателями Архангельской области, которая значительно уступает по многим пунктам от своих северных соседей по СЗФО РФ.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство Архангельска, регулирование и реформирование отрасли ЖКХ, социальная защита населения, стратегия развития города, жилищная политика Европейского Севера РФ.

## **HOUSING POLICY REALIZATION IN THE NORTH ON THE EXAMPLE OF ARKHANGELSK. PART II – THE ANALYSIS OF THE OUTCOME OF REFORMS**

Roman Marchuk, Master's degree student of Higher School of Economics, Management and Law, Northern (Arctic) Federal University named after Lomonosov, e-mail: [r.marchuk.a@gmail.com](mailto:r.marchuk.a@gmail.com)

**Annotation.** In this article the questions of crisis condition of housing management in the Northern regions of the Russian Federation on the example of Arkhangelsk are being observed. The analysis of housing policy realization in the regional center of the Arkhangelsk region allows to identify the state of the housing fund and engineering networks and communications, to spot the indicators of implementation of housing and utilities services reform in Arkhangelsk, to emphasize the problems of the regulation in this area. In the article the results of housing policy implementation in the Komi republic, The Republic of Karelia and The Murmansk region are being analyzed and compared with the results of the Arkhangelsk region.

**Key words:** housing and utilities services in Arkhangelsk, regulation and reforming of housing and utilities services, social support of citizens, city development strategy, housing policy of European North of The Russian Federation.

Как уже отмечалось в первой части статьи «Начало реформы ЖКХ», резкое сокращение финансирования ЖКХ привело к нарастанию объема ветхого и аварийного жилья в Архангельске. С участием города в программе ГК ФСР ЖКХ началось строительство МКД для переселения граждан из аварийного жилья. С 2010 года были построены: 252-квартирный дом на ул. 40 лет Великой Победы, 119-квартирный дом в микрорайоне Зеленый Бор, 75-квартирный дом на ул. Победы, шесть 12-ти квартирных домов по ул. Павла Орлова, Квартальной, Теснанова, Штурманской, 8-ми квартирный дом по ул. Адмирала Макарова. Кроме того, мэрия города все освободившееся муниципальное жилье выделяла под переселение, в среднем около 100 квартир в год.

За четыре последних года около 400 семей расселены застройщиками по «Программе освоения застроенных территорий». Администрацией города определено 43 участка для комплексной застройки, на которых расположены дома с износом свыше 70 %. Первыми на торги были выставлены площадки вдоль улиц Выучейского, Воскресенской и Урицкого. По

областной программе с привлечением средств ГК ФСР ЖКХ до 2018 года в Архангельске требуется расселить 240 аварийных домов, площадью 86 тыс. кв. м.

Фактически за счет всех источников в 2013 - 2015 годах новое жилье получили 812 человек, проживающих на площади 12,9 тыс. кв. м. В настоящее время закончено строительство 481 квартиры (25 тыс. кв. м.) в домах на проспектах Московский и Ленинградский. Ввод новостроек позволит также снизить показатель наличия некачественного жилфонда города [8]. В исполнении мэрии находится 2053 судебных решений о предоставлении жилья общей площадью более 95 тыс. кв. м. Для выполнения решений суда в городском и областном бюджете на 2016 – 2018 годы предусмотрены 522,4 млн. рублей, которые позволят закрыть вопрос по 300-м решениям [5].

Таким образом, привлечение ассигнований ГК ФСР ЖКХ позволило выполнить значительный объем работ по переселению из ветхого фонда. За счет совокупности средств ГК ФСР ЖКХ, капитального ремонта, областного, муниципального бюджетов, частных инвесторов и населения города произошли следующие изменения в реализации жилищной политики. С 2010 по 2016 годы увеличилась доля капитальных строений при уменьшении площади деревянных домов на 192,2 тыс. кв. м., снизился процент износа жилых зданий, сократилось количество жилых домов, построенных до 1945 года постройки – 134,1 тыс. кв. м. Ликвидировано 125,7 тыс. кв. м. аварийного жилья, увеличилось количество ветхого с 359,9 до 369,9 тыс. кв. м за счет обветшания деревянного фонда. При этом удельный вес ветхого жилья уменьшился с 6,1 % до 4,5 %. Доля муниципального жилья уменьшилась с 2209,6 до 1249,2 тыс. кв. м., или на 43,46 %, жилищный фонд города увеличился до 8136,6 тыс. кв. м., произошло увеличение частного жилфонда с 5350,7 тыс. кв. м до 6502,1 тыс. кв. м. за счет новостроек и приватизации. (табл. 1).

Таблица 1. Показатели реализации жилищной политики по состоянию на 2016 года

1. Распределение жилищного фонда по формам собственности (тыс.м2)				
Жилищный фонд – всего	в том числе			
	частный	государственный	муниципальный	другой
8136,6	6502,0	262,4	1249,2	123,0
2. Характеристика принадлежности частного жилищного фонда (тыс.м2)				
Общая площадь жилых помещений				
Частного жилищного фонда	в том числе в собственности			
	граждан		юридических лиц	
6502,0	6200,4		301,6	
3. Наличие ветхого жилого фонда (тыс.м2)				
Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	В том числе		Удельный вес ветхого жилья во всем жилфонде, процентов	
	ветхих	аварийных		
369,9	369,9	-	4,5	
4. Характеристика жилого фонда по материалу несущих стен (тыс м2)				
Общая площадь жилых помещений по материалу стен				

каменные	кирпичные	панельные	блочные	монолит	смешанные	деревянные	прочие
	2525,6	3661,5	33,2	31,4	4,3	1856,5	24,1
5. Характеристика жилфонда Архангельска по годам возведения (тыс м2)							
Общая площадь жилых помещений по годам возведения							
до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	после 1995			
87,3	559,2	2153,1	4240,0	1097,0			
6. Проценты износа жилых помещений города (тыс м2)							
Общая площадь жилых помещений по проценту износа							
от 0 до 30 %	от 31 % до 65 %	от 66% до 70%	свыше 70 %				
3874,1	3546,1	266,5	103,6				
7. Благоустройство жилищного фонда (тыс.м2)							
Удельный вес общей площади, оборудованной							
водопроводом	канализацией	отоплением	ваннами (душем)	газом	горячим водоснабжением	напольными электроплитами	
7284,1	7134,5	7115,7	6552,5	5481,1	6763,8	2058,3	
8. Численность семей нуждающихся в улучшении жилищных условий и стоящих на учете на начало 2010 года							
Число семей, состоявших на учете	В том числе						
	в коммунальных квартирах	в общежитиях			в ветхом и аварийном жилфонде		
14884	5100	67			5942		

Проведенные в первой и второй части статьи исследования позволяют сделать следующий вывод: с 1996 по 2016 годы доля частного жилищного фонда увеличилась на 71,51 %, в собственности находится 6502,1 тыс. кв. м жилья, при этом, 51,14 % приобретены и приватизированы до 2010 года. Динамика снижения доли ветхого жилья, увеличилась с 1,8 % в 1996 –м до 4,5 % к 2016- му и достигла максимума в 2007-2010-м годах – 7,7 %. Площадь жилищного фонда города за 20 лет реформы ЖКХ выросла на 11,37 %, благоустройство жилфонда улучшилось [6, с. 10, 12, 16, 21 - 25, 36]. Из-за отсутствия средств на переселение граждан из ветхого и аварийного фонда, а также слабых показателей по новому строительству, в городе происходит накопление проблем в отрасли ЖКХ. Не разрешенной остается проблема постепенного сноса или капитального ремонта первых панельных домов, которые выработали свой ресурс. Проблема реконструкции таких зданий усложняется не только моральным и физическим износом, но и состоянием внутренних инженерных сетей, нормативные сроки которых исчерпаны.

Таблица 2. Сравнительные показатели реализации жилищной политики с 1996 по 2016 годам

Уровень благоустройства жилья в Архангельске, %:	1996 год	2010 год	2016 год	% изменения за 20 лет реформы
Наличие жилищного фонда в городе, тыс.кв.м:	7306,14	7922,4	8136,6	11,37
В том числе частного жилищного фонда, тыс. кв.м:	613,72	5350,7	6502,1	5888,38
В том числе частного жилищного фонда, %:	8,4	67,54	79,91	71,51
<b>Благоустройство жилищного фонда города:</b>				
• водопроводом	88	88,95	89,52	1,52
• канализацией	85,8	85,99	87,45	1,65
• центральным отоплением	82,8	84,44	87,46	4,66
• горячим водоснабжением	79,7	80,72	83,12	4,04

• газ	75,1	69,64	67,36	-7,74
• оборудовано ваннами	77,5	77,53	80,53	3,03
• оборудовано электроплитами	12,2	21,11	25,29	13,09
Доля ветхого и аварийного жилья, %	1,5	6,1	4,5	300

В 2007 году НП «Институтом экономических стратегий» (г. Москва) была разработана Стратегия -2020 социально-экономического развития МО «город Архангельск», в т.ч. предусматривались перспективы регулирования ЖКХ города в области улучшения условий жизни населения, благоустройстве жилья, доступности его приобретения и модернизация инженерной инфраструктуры ЖКХ [9]. Промежуточными этапами стратегического развития ЖКХ были обозначены 2012 и 2016 годы (табл. 3) [6, с. 10, 12, 16, 21 - 23, 25, 36].

Таблица № 3. Прогнозные показатели Стратегии в сфере ЖКХ. Архангельск -2020, и фактические показатели исполнения Стратегии на 2016 год

	2007 г., начало внедрени я стратегии	Прогнозные показатели по годам			
		2012 г.	2016 г.	2020 г.	Факт на 2016 год
Износ коммунальной и инженерной инфраструктуры, %		30	15	5	<b>В среднем 50,24, в т.ч.</b>
Уровень благоустройства жилья, %:					
• водопроводом	86	90	95	100	<b>27,74</b>
• канализацией	84	90	95	100	<b>76,52</b>
• центральным отоплением	83	85	90	90	<b>46,47</b>
• горячим водоснабжением	80	85	90	95	<b>83,12</b>
Доля ветхого и аварийного жилья, %	7,7	3,0	1,2	0,4	<b>4,5</b>
Доступность покупки жилья (площадь, которую можно купить на среднемесячную заработную плату, м2	0,2	0,7	0,9	1	<b>0,54</b>
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного городского жителя (на конец года), м2	22	24	27	30	<b>23,4</b>

Исследования реализации жилищной политики показали, фактическое исполнение реформы ЖКХ значительно уступает прогнозу стратегии по реконструкции инженерных сетей, наличию ветхого жилфонда, доступности приобретения населением жилья (табл. 3)

Новое строительство в городе и стоимость квадратного метра жилья во многом зависят от строительных материалов, которые в основном доставляются в Архангельск из других регионов. Кроме того, на стоимость квадратного метра влияет явное превышение спроса над предложениями, а развитие ипотечного кредитования лишь усиливает этот дисбаланс. Чтобы кардинально изменить ситуацию требуется увеличение инвестиций в строительный комплекс, увеличение объемов строительства в 4-5 раз, чтобы выполнить задачу, поставленную руководством страны: сдавать не менее 1 кв. метра жилья в год на одного жителя. Массовая застройка позволит поднять конкуренцию, снизить стоимость квадратного метра и тем самым увеличить покупательскую способность. Недостаточное

финансирование на реализацию программы по переселению из ветхого жилья также тесно связано с развитием строительной отрасли в регионе. Освоение бюджетных ассигнований на строительство социального жилья также осложнено слабостью строительного комплекса Архангельска и невозможностью выхода на требуемые объемы ввода новостроек.

Исследования в области износа и реконструкции инженерной инфраструктуры ЖКХ выявил негативные тенденции. На начало 2016 года в Архангельске протяженность водопроводных сетей города составляла 398,6 км, канализационных – 151,2 км, паровых и тепловых – 331,8 км. Из них подлежат замене – 28 % водопроводных, 77,6 % – канализационных, 46,47 % - тепловых сетей [6]. Динамика модернизации коммуникаций неутешительна, так в 2015 году было заменено 2,3 км, 0,7 км и 5,8 км сетей соответственно и при таких капитальных вложениях в реконструкцию инженерной инфраструктуры потери ресурсов будут продолжаться увеличиваться, и, как следствие, будет продолжаться увеличение стоимости экономически обоснованного тарифа ресурсоснабжающими предприятиями. Кроме того, природно-климатические условия не способствуют сохранности инженерной инфраструктуры. Высокие грунтовые воды и плохая работа ливневой и дренажной систем города, негативно сказывается на инженерных сетях, что сокращает срок службы и приводит к многочисленным аварийным ситуациям на магистральных и ведомственных трубопроводах, которые и без того находятся в ветхом состоянии.

Не маловажным фактором в оценке работы городской администрации, и в частности сферы ЖКХ является отношение населения к реформам и мнение граждан о работе отрасли. По итогам социологического исследования 2006 года 31 % респондентов отмечали высокие цены на ЖКУ и плату за общедомовое потребление, проблемы инженерной инфраструктуры, доступности жилья. Проведенные в 2013 году исследования выявляют негативную тенденцию – увеличение до 54,4 % недовольных работой системы ЖКХ. Лидирующее положение в негативной оценке занимают высокие коммунальные тарифы (23,5 %), низкое качество ЖКУ (12,3 %) и не благоустроенность города (13 %). Вопросы переселения из ветхого фонда и доступность покупки жилья отмечали 15,5 %, поставками ресурсов суммарно не довольны 5,54 % населения [1]. Следующий опрос выявил неудовлетворенность граждан жизнью в регионе и определил желание смены места жительства у 52 % респондентов [2]. Среди причин, вызывающих желание переезда, первое место занимали социально-экономические проблемы, о которых сказали 59 % опрошенных, и такой пессимизм вполне оправдан.

Следует остановиться на реализации жилищной политики на Севере. По данным агентства «РИА Рейтинг», к 2013 году Архангельская область занимала 68 место из 83 по качеству жизни. К началу 2016 год положение в регионе ухудшилось. В 2015 году

динамика реальных физических доходов населения снизилась до 93,5 % по отношению к 2014 году, индекс оборота розничной торговли упал до 92,1 %, промышленного производства – 92,8 %, динамика инвестиций в основной капитал – 56,7% (область по этому показателю последняя в рейтинге регионов РФ). До 80,8 % возрос долг области перед госбюджетом. На 1 января 2016 года в рейтинге социально-экономического положения область находится на 45 месте (2014 года – 47 место), а рейтинг качества жизни снизился до 74 места (в 2012 году – 68-е, в 2014-м – 71-е). По доле ветхого жилья регион стоит на 78-м, по изношенности сетей – 52-м месте [3, с. 9 – 16, 22, 24, 25].

Конкурентоспособность Архангельской области, по отношению к северным областям СЗФО РФ значительно снижена. Область имеет самый большой процент – 5,7 % ветхого жилья (львиная доля приходится на областной центр) и занимает последнее место среди всех регионов СЗФО РФ. По благоустройству жилфонда регион на последней позиции среди северных областей СЗФО РФ, и первой – по наличию в домах газа. По общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, занимает 2 место среди четырех северных регионов СЗФО РФ [6, с. 41, 42].

Если рассматривать процессы регулирования ЖКХ в северных регионах СЗФО РФ: республики Карелия, Коми и Мурманская область, то показатели Архангельской области значительно отличаются. По решению вопросов ликвидации ветхого жилья и благоустройства жилищного фонда регион отстает от трех северных соседей, при этом доля частной собственности и наличие площадей на одного жителя в Архангельской области выше, чем в других регионах. По социально-экономическому положению область занимает 3 место, а по качеству жизни последнее среди всех областей СЗФО РФ, причем, позиция региона ухудшилась на 3 пункта в 2015 году (табл. 4) [3, с. 9 – 15, 20, 22, 24, 25; 6, с. 41, 42].

Таблица 4. Показатели регулирования ЖКХ в северных областях СЗФО РФ

1. Жилищный фонд регионов по формам собственности					
	Жилищный фонд всего, млн. кв м	из них по формам собственности, в % к итогу			
		государственный	муниципальный	частный	из него в собственности граждан
Архангельская область	31,2	1,9	16,7	80,9	79,2
Республика Карелия	16,3	2,1	19,8	77,8	75,2
Республика Коми	22,9	2,5	14,7	82,7	82,2
Мурманская область	19,1	2,9	18,1	79,0	78,7
2. Наличие общей площади жилых помещений (в м <sup>2</sup> ), на одного жителя					
	2011	2012	2013	2014	2015
Архангельская область	25,4	25,9	25,6	26,1	26,6
Республика Карелия	25,4	25,9	25,9	26,4	25,8
Республика Коми	25,0	25,4	25,5	25,9	26,7
Мурманская область	24,5	24,7	24,5	24,7	25,1
3. Благоустройство жилищного фонда по отдельным регионам СЗФО (%)					

	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душем)	газом	горячим водоснабжением	напольными электроплитами	
Архангельская область	63,2	60,5	64,9	55,5	53,1	55,3	12,9	
Республика Карелия	74,5	72,6	73,0	65,7	41,5	53,3	43,2	
Республика Коми	75,3	72,8	80,8	67,1	48,6	66,6	17,5	
Мурманская область	95,8	95,7	96,2	94,6	31,3	94,5	60,8	
4. Наличие ветхого жилого фонда в тыс.м2 и процентном отношении от общего числа площади								
	тыс. кв.м			в % от общей площади				
Архангельская область	1767,7			5,7				
Республика Карелия	281,3			1,7				
Республика Коми	1108,9			4,8				
Мурманская область	212,2			1,1				
5. Социально-экономическое положение в рейтинге субъектов РФ								
	Место в 2015 г.	Место в 2014 г.	1	2	3	4	5	6
Архангельская область	45	47	93,3	56,7	50327	80,8	-2789,4	92,1
Республика Карелия	70	72	98,6	90,6	32373,1	119,8	-3777,3	92,9
Республика Коми	26	28	93	76,9	175097,7	68,2	-8665,2	85,3
Мурманская область	32	43	90,9	102,5	101037,6	46	-1471,0	86,2
5. Рейтинг по качеству жизни субъектов РФ								
	Место в рейтинге по качеству жизни среди субъектов РФ							
	Общий итог по году		7	8	9	10	11	
	2015 г.	2014 г.						
Архангельская область	74	71	51	22	78	83	78	
Республика Карелия	70	64	56	21	49	40	73	
Республика Коми	60	62	57	26	72	84	16	
Мурманская область	49	48	24	38	39	76	1	

Примечание к таблице: 1. – реальные физические доходы населения в % к 2014 году; 2. – индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %; 3. – объем инвестиций в основной капитал, млн. рублей; 4. – объем госдолга субъекта РФ по состоянию на 01.01.2016 года с налоговых и неналоговых доходов бюджета субъекта РФ, %; 5. – дефицит (-), профицит (+) бюджета субъекта РФ, млн. рублей; 6. – индекс физического объема оборота розничной торговли, %; 7. – место региона в рейтинге по доле населения с доходами ниже прожиточного минимума; 8. – место региона в рейтинге по общей площади жилых помещений (в м2), на одного жителя; 9. – место региона в рейтинге по наличию ветхого жилищного фонда; 10. – место региона в рейтинге миграционного прироста (убыли) населения; 11. – место региона в рейтинге по доле населения, обеспеченного питьевой водой, отвечающей требованиям безопасности.

В настоящее время освоение Арктики является одной из важнейших задач государства. Для создания благоприятных условий для населения, проживающего на северных территориях, необходимо регулирование ЖКХ, призванного решать вопросы комфортного проживания граждан. По результатам социологических исследований состояние жителей Поморья определяется, как депрессивное, что, безусловно, сказывается на микроклимате сообщества, из-за этого трудно внедряются новаторские идеи в управлении МКД. Анализ реформирования коммунальной системы в Архангельске показывает сложность внедрения реформы. Для улучшения социально-экономического климата города необходимы комплексные меры по модернизации инженерной инфраструктуры, жилищного фонда и сокращение объемов некачественного жилья. Оздоровление основных средств ЖКХ позволит сократить потери энергоресурсов, снизить коммунальные тарифы, которые из-за значительного зимнего сезона и длительного отопительного периода существенно увеличивают затраты населения на ЖКУ. Социально-экономическое положение и качество

уровня жизни Архангельской области в целом также не вызывает оптимизма. Географическое положение области и его природно-климатические условия сходны с соседними северными регионами, тем не менее, показатели реализации регулирования ЖКХ в этих регионах лучше.

Тем не менее, следует отметить, что в целом северные области СЗФО РФ по состоянию на начало 2016 года по социально-экономическому положению занимают достаточно устойчивые показатели, находятся в первой половине списка регионов – участников рейтинга, за исключением республики Карелия, которая на 70 месте из 85 субъектов. При этом уровень качества жизни на Севере значительно ниже, чем средний по стране.

### **Литература:**

1. Исследования Центра аналитических и маркетинговых исследований «Форис» за 2013 г. URL: <http://www.foris.ru/news/foris/222/> (дата обращения 28. 12. 2016)
2. Исследования Центра аналитических и маркетинговых исследований «Форис» за 2013 г. URL: <http://www.foris.ru/news/foris/230/> (дата обращения 29. 12. 2016)
3. Рейтинг социально-экономического положения субъектов РФ. Итоги 2015 года. – С. 9 – 15, 16, 20 – 25, 31 – 33, 41, 42. URL: <http://www.riarating.ru/> (дата обращения 11. 12. 2016)
4. Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области и Ненецкому автономному округу. Статистические данные на 2015 год URL: [http://arhangelskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/arhangelskstat/ru/municipal\\_statistics/main\\_indicators/](http://arhangelskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/arhangelskstat/ru/municipal_statistics/main_indicators/) (время обращения 18. 12. 2016)
5. Соколова В. В 2016 году в Архангельске для расселения ветхого жилья планируют построить 481 квартиру // ИА Двина-Информ. 2016. 12 января. URL: <http://www.dvinainform.ru/economy/2016/01/12/39244.html> (дата обращения 15. 12. 2016)
6. Статистический сборник. Жилищный фонд Архангельской области в 2011-2015 годах. Архангельск: Архангельскстат. 2016. – С. 10, 12, 16, 21 – 23, 25, 36, 41, 42.
7. Стратегия социально-экономического развития Архангельска на период до 2020 года // URL: <http://www.arhcity.ru/?page=387/1> (дата обращения 25. 12. 2016)
8. Степашин: Архангельск перестал быть проблемным регионом по расселению жилья // Портал ЖКХ. 2016. 31 октября. URL: [http://www.zhkh.su/news/stepashin\\_arhangelsk\\_perestal\\_byt\\_problemnym\\_regionom\\_po\\_rasseleniju\\_zhilja\\_21555/](http://www.zhkh.su/news/stepashin_arhangelsk_perestal_byt_problemnym_regionom_po_rasseleniju_zhilja_21555/) (дата обращения 25. 12. 2016)