

УДК 69.059.4

ПРОБЛЕМА ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ

Зайнашева Ю.В., Листкова Ю.С.

*Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет,
Москва, e-mail: JuliaVeniaminovna@yandex.ru*

В статье рассматриваются актуальные вопросы ветхого и аварийного жилья в РФ. Эта тема является наиболее острой и обсуждаемой, так как угрожает безопасности живущих в данных условиях граждан и их имуществу, а также третьим лицам, проживающим рядом. Во избежание подобных ситуаций введены предупредительные меры по переселению граждан из ветхих и аварийных домов в новые и безопасные, а также по сносу такого рода жилья. Основными причинами повышенного количества аварийных построек можно считать бездействие органов местного самоуправления, проблемами жилищно-коммунального обслуживания жилищных фондов с высоким процентом износа домов. Данная проблема требует новых и нестандартных решений и финансовой поддержки, совершенствования законодательной базы и принятия безотлагательных мер.

Ключевые слова: жилые помещения, ветхое жильё, условия жизни, аварийное жильё, переселение

THE PROBLEM OF RECOGNITION OF PREMISES UNFIT FOR HABITATION

Zaynasheva Y.V., Listkova Y.S.

*National research Moscow state University of civil engineering, Moscow,
e-mail: JuliaVeniaminovna@yandex.ru*

The article deals with topical issues of dilapidated and emergency housing in Russia. This topic is the most acute and discussed, as it threatens the safety of citizens living in these conditions and their property, as well as third parties living nearby. In order to avoid such situations, preventive measures have been introduced to resettle citizens from dilapidated and damaged homes to new and safe ones, as well as to demolish such housing. The main reasons for the increased number of emergency buildings can be considered as inaction of local authorities, problems of housing and communal services of housing funds with a high percentage of wear and tear. This problem requires new and innovative solutions and financial support, improving the legal framework and the adoption of urgent measures.

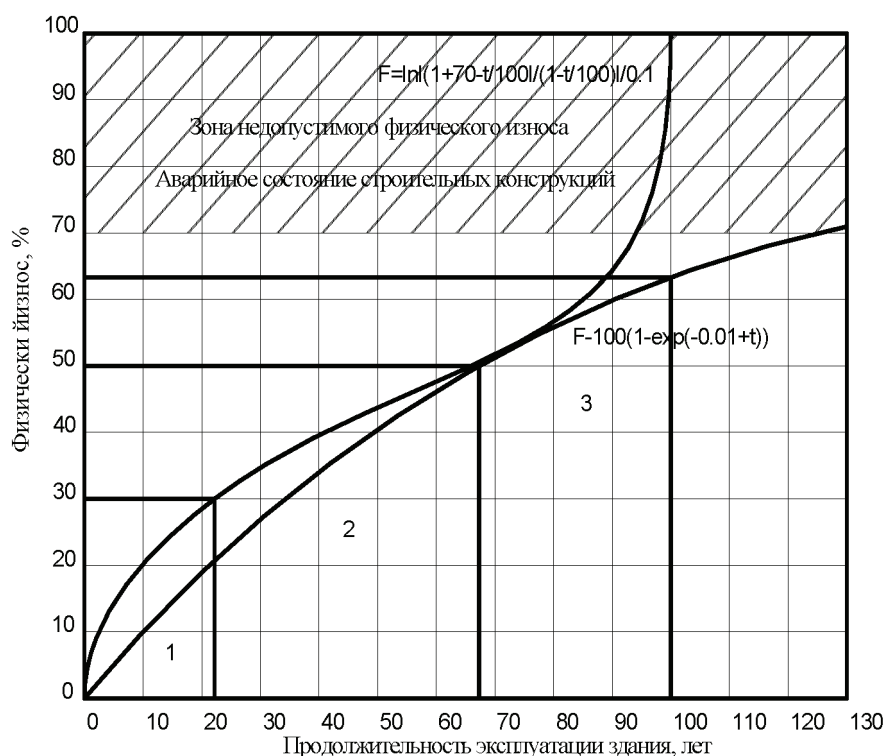
Keywords: living quarters, dilapidated housing, living conditions, emergency housing, resettlement

Одним из наиболее актуальных вопросов жилищной сферы является признание жилого помещения непригодным для проживания в нем людей. Эта проблема с каждым годом набирает всё больший оборот, но муниципальные власти всячески стараются её приглушить, завалулировать либо по-другому охарактеризовать текущее положение дел. И их можно понять, так как на это имеется ряд причин. Самой главной причиной является тот факт, что это технически возможно, но в муниципальном бюджете нет таких средств, чтобы привести все непригодное жильё в пригодное состояние.

Следующей причиной является то, что организации, занимающиеся контролем над жильём, преследуют задачу поддержания эксплуатируемого жилого фонда в состоянии, позволяющем обходиться текущими ремонтами, реже капитальными и практически никогда — реконструкцией. Данная ситуация объясняется тем, что задача отселения жильцов того или иного дома для проведения реконструкции физически является практически нереальной. Ведь некуда временно отселить жильцов всего дома, да

и не хватает бюджета на проведение строительных работ и проведение реконструкции, либо усиливающих мероприятий. В обозримом будущем степень критичности этой проблемы будет только увеличиваться — сколько у нас в стране домов, которые относятся к категории ветхого жилья? А ведь в них живут люди, в подавляющей своей массе не имеющие возможности купить новое жильё.

Начиная с 1991 года, капитальный ремонт жилых зданий на территории Российской Федерации был практически прекращён, в связи с этим состояние жилищного фонда принимает пессимистичную динамику. По данным Федеральной антимонопольной службы, капитального ремонта требует более 55% многоквартирных зданий в России и около 3% жилищного фонда страны находится в ветхом или аварийном состоянии. Техническое состояние жилых домов (их элементов) устанавливается по показателю физического износа, характеризующему степень утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Динамику физического износа можно посмотреть на рисунке.



Динамика физического износа – 1 и экспоненциальная модель – 2

План переселения граждан из аварийного и ветхого жилья в 2017 году был выполнен лишь на 4%, переселены чуть более 1,5 тысячи человек из запланированных 42 тысяч. Проведя анализ сложившейся ситуации, можно сказать, что проблема с каждым годом нарастает, набирая обороты – количество аварийного и ветхого жилья увеличивается в геометрической прогрессии [1].

При том, что вопрос не только в неэффективном использовании бюджетных средств, но и в том, что научно-обоснованные методы и инновационные технологии не используются в процессе нового строительства и капитального ремонта жилищного фонда.

Эффективное решение данной проблемы невозможно без активного участия ученых, инновационных предприятий, инвесторов, строительного и жилищно-коммунального бизнеса. Ведь темпы нарастания объемов аварийного и ветхого жилья в 2–3 раза превышают темпы строительства нового, а качество эксплуатации домов в ряде случаев снижает предельно допустимые межремонтные сроки. В аналогичном критическом состоянии находятся все инженерные системы и трубопроводные сети отопления, водоснабжения и водоотведения. Поэтому проблема переселения граждан из аварий-

ного и ветхого жилищного фонда в последующем будет лишь усугубляться.

Предельно допустимые сроки для переселения граждан составляют не более 6–7 лет, а объем требуемого финансирования программы переселения и проведения капитального ремонта жилищного фонда – около 9 трлн р., которых нет ни у государства, ни у населения. В связи с этим становится очевидным, что проблема переселения граждан требует постановки и решения задачи оптимизации всех видов ресурсов для повышения темпов нового строительства, снижения себестоимости и повышения эффективности организации его эксплуатации.[3]

При этом частными научными задачами оптимизации являются задачи, учитывающие особенности каждого региона:

- выбор оптимальных архитектурных проектов;
- оптимальных инженерно-конструкторских решений и энергосберегающих стройматериалов;
- энергоэффективных трубопроводных систем тепло-, водоснабжения и энергообеспечения;
- современных систем утилизации бытовых отходов и обеспечения экологической безопасности территорий;

- систем экономного потребления воды, тепла, энергоресурсов;
- альтернативных источников энергии;
- разработки и внедрения инновационных материалов и перспективных архитектурно-конструкторских решений для строительной индустрии будущего.

Для создания информационной системы мониторинга технического состояния зданий и инженерных сооружений предлагается совместно использовать:

- статистическую методику с учетом восстановления конструкций, основанную на показателях физического износа, усиленную методом экспертных оценок;
- параметрические методы, основанные на изменении одного из характерных параметров конструкции (прочность бетона, коррозионный износ арматуры, совместность работы арматуры и бетона);
- метод «нагрузка – несущая способность», учитывающий одновременное изменение нагрузок и несущей способности конструкции;
- метод «нагрузка – деформация», учитывающий возможность появления в конструкции сверхнормативных деформаций при старении материалов и вероятном изменении нагрузок.

Не стоит забывать, что существует законопроект об избавлении жителей ветхого жилья от платы за капремонт. Сегодня капитальный ремонт по закону не оплачивают жители домов, признанных аварийными. Авторы проекта поясняют, что ветхими в России считаются здания, конструкция которых имеет определенный износ: для каменных домов это свыше 70 процентов, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65 процентов. Их капитальный ремонт, по мнению авторов проекта, – финансово затратный и неэффективный, «а для собственника ветхого жилого помещения наступают неблагоприятные последствия в невозможности его использования в будущем [6]. Между тем существует и противоположное мнение о том, что если ветхие строения перестать ремонтировать, то через какое-то время они превратятся в аварийные, что грозит разрушением крыши, стен, несущих конструкций и может привести к травмам и гибели людей. Следовательно, нужно не освобождать жильцов от взносов, а обязать региональные власти делать ремонт в ветхих строениях в первую очередь. Существует проблема и в несовершенстве ряда законодательных региональных программ. Например, в Омске под программу

расселения не попали жители дома, признанного памятником регионального значения.[5] В связи с чем омичей обязали реконструировать ветхие дома за свой счет [7]. Вышеперечисленные проблемы совершенно не значат, что с самого начала цель и средства правоприменителей были несправедливыми. Закон мог стать в некоторых случаях несправедливым уже в процессе применения нормы права в связи с изменением тех отношений, на регулирование которых правовая норма направлена. Субъект также может считать несправедливыми содержание правового требования, которое заключено в норме права, вид и пределы ответственности. Но каким бы неправильным не представлялось отступление от того или иного закона, это не допустимо до тех пор, пока соответствующий закон не будет изменен компетентным правотворческим органом. Если правоприменяющий орган придет к выводу о несправедливости той или иной юридической нормы, это не освобождает его от строгого и неуклонного ее исполнения. Однако свое мнение он может и должен довести до соответствующего правотворческого органа [8]. Таким образом, основной задачей государства в жилищной политике должно стать решение проблем в сфере переселения граждан из ветхого, аварийного жилья. Всем гражданам страны должны быть созданы безопасные и благополучные условия проживания. Только совместная работа всех заинтересованных сторон над решением рассматриваемой проблемы может привести к положительным результатам.

Список литературы

1. Ветхий и аварийный жилищный фонд // Социальное положение и уровень жизни населения России – 2013 г. / Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_44/Main.htm.
2. Манухина Л.А., Нарезная Т.К., Дехтярь Е.В., Современные тенденции проведения экспертизы due diligence на российском рынке // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 2–2 (79–2). – С. 1092–1096.
3. Зайнашева Ю.В., Блиева И.А., Пилюгина М.А., Калашникова Е.А. Проблемы и мониторинг технического состояния эксплуатируемых объектов недвижимости // Аллея науки. – 2017. – Т. 2. № 11. – С. 72–75.
4. Зайнашева Ю.В. Территориальное планирование в системе землепользования // European research. – 2017. – №3. – С. 215–218.
5. Нарезная Т.К., Крылова М.И., Анохина Д.Г. Техническое регулирование, как рычаг управления качеством в строительстве // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 6–3 (59–3) – С. 617–620
6. Слепкова Т.И. Эффективное управление индустриальным парком, как механизм привлечения инвестиций // Теория и практика общественного развития. – 2018. – № 2.
7. Шеина С.Г., Нестерова О.Г. Методика разработки целевых программ по ликвидации ветхого и аварийного жилья муниципального образования // Вестник гражданских инженеров. – 2008. – № 2. – С. 87–91.
8. Матияшук С.В. Расселение граждан из ветхого и аварийного жилья // Гражданин и право. – 2009. – № 8. – С. 82–84.