

ОСОБЕННОСТИ РАССЕЛЕНИЯ ИЗ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (НА ПРИМЕРЕ г. ПЕНЗЫ)

¹Учинина Т.В., ¹Чевакина Н.И., ¹Агашин А.А.

¹Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

В настоящее время решению проблемы по расселению из ветхого и аварийного жилищного фонда уделяется огромное внимание по всем регионам нашей страны. Несмотря на большую работу, осуществляемую государственными органами и субъектами РФ по расселению граждан, показатели годового прироста числа ветхих и аварийных жилых домов остаются положительными и на сегодняшний день. В данной статье мы проанализировали ситуацию по выполнению целевой программы расселения из аварийного жилищного фонда в пензенской области. Также нами был исследован порядок расселения собственников и нанимателей жилых помещений в домах, подлежащих сносу. И в заключении мы постарались выявить наиболее значимые проблемы по данному вопросу и предложили некоторые возможные пути их решения.

Ключевые слова: программа расселения, ветхий жилищный фонд, аварийный жилищный фонд

FEATURES OF SETTLEMENT OF THE DILAPIDATED AND EMERGENCY HOUSING IN THE PENZA REGION (FOR EXAMPLE, PENZA)

¹Uchinina T.V., ¹Chevakina N.I., ¹Agashin A.A.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

At the moment the problem of resettlement of old and dilapidated housing stock pays great attention to all regions of our country. In spite of the great work carried out by public bodies and entities of the Russian Federation for the resettlement of citizens, annual growth of the number of dilapidated apartment buildings remain positive and today. In this article we have analyzed the situation in the targeted program of resettlement of emergency housing in the Penza region. We investigated the order settling the owners and tenants of premises in houses slated for demolition. And finally, we have tried to identify the most important issues on the subject and to suggest some possible ways of solving them.

Keywords: resettlement program, dilapidated housing, emergency housing

В Российской Федерации в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» с 2001 г. действует подпрограмма «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда». Несмотря на большие масштабы выполняемых работ по расселению ветхих и аварийных жилых домов, а также капитальному ремонту изношенного жилищного фонда, количество жилых помещений, непригодных для проживания, беспрестанно возрастает (рис. 1).



Рис. 1. Годовые объемы капитального ремонта и прироста ветхого и аварийного жилищного фонда, млн. кв. м

В Пензе в рамках реализации мероприятий Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» исполняется ведомственная целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013-2017 годы», которая утверждена администрацией г. Пензы 11 ноября 2013 г.

В адресный перечень многоквартирных жилых домов с высоким уровнем износа, которые планируется расселить в Пензе в 2013–2017 гг., включено 279 жилых строений, общая площадь которых составляет 114573 кв.м, а численность проживающих граждан равна 7,06 тыс. человек.

В данной статье описаны результаты исследования процесса расселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на территории г. Пензы в рамках целевой программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013-2017 годы».

Материал и методы исследования

На сегодняшний день существует два варианта расселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории г. Пензы. Первый вариант осуществляется по федеральному закону № 185 от 21 июля 2007 г. в соответствии с областной и муниципальной программами. Сюда относятся только те многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу при наличии актов Межведомственной комиссии.

Второй вариант реализуется при участии строительных организаций, которые заинтересованы в освоении земельных участков под ветхими домами. В этом случае отношения с

расселяемыми жильцами строятся на основании прямых договоров со строительной организацией.

Существует так же несколько способов расселения из ветхого и аварийного жилищного фонда, а именно:

- приобретение жилых помещений на вторичном рынке;
- выкуп помещений у собственников ветхого или аварийного жилья;
- строительство за счет бюджетных средств;
- покупка на первичном рынке.

Статистика расселения по данным видам способов с количественным показателем площади жилых помещений по итогам 2013 г. по всей России расположена на рис. 2.



Рис. 2. Способы расселения из ветхого и аварийного жилья по России в 2013 г.



Рис. 3. Удельный вес основных способов расселения ветхого и аварийного жилищного фонда в России (по данным 2013 г.)

Для большей наглядности мы указали удельный вес способов расселения ветхого и аварийного жилищного фонда в 2013г. (рис. 3). Из данного рисунка видно, что наибольшая

доля – более 70% – приходится на покупку жилых помещений на первичном рынке. Наименьшая доля в 1% – указывает на приобретение жилья для переселенцев на вторичном рынке. По этим данным можно сделать вывод, что в целом программа расселения из ветхого и аварийного жилищного фонда работает достаточно хорошо. Основной массе переселяемых граждан предоставляется новое жилье, взамен старого аварийного. Для расселяемых жильцов практически исключается возможность попасть в жилое помещение, которое в недалеком будущем приобретет статус ветхого или аварийного.

Осенью 2013 г., в соответствии с областной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Пензенской области в 2012–2013 годах», было успешно расселено 17 многоквартирных жилых строений, в которых проживало 412 граждан.

В 2014–2015 гг. планируется расселить еще 84 многоквартирных дома, состоящих в сумме из 885 жилых помещений.

Всего до 2017 г. в Пензе планируется расселить 279 многоквартирных жилых домов, которые находятся в ветхом или аварийном состоянии и подлежат сносу.

Рассмотрим некоторые особенности расселения из ветхих и аварийных жилых строений в г. Пензе по программе, действующей в 2013–2017 гг.

Согласно данной программе, расселению подлежат многоквартирные дома, признанные до 1 января 2012 г. аварийными, подлежащими сносу. Список таких домов расположен в приложении к муниципальной программе переселения.

Нужно отметить тот факт, что на количество расселяемых домов в годы действия программы влияют финансовые средства, которые выделены Фондом содействия реформированию ЖКХ и рассчитаны на софинансирование бюджетным средствам г. Пензы. Причем строительство новых домов или приобретение квартир для расселяемых граждан осуществляется в черте города в таких районах, в которых на выделенные средства реально построить новые дома или приобрести квартиры.

По результатам сноса ветхих и аварийных домов составляются отчеты за использование средств на расселение из федерального и регионального бюджетов. Таким образом, если не будет единогласного согласия жителей на переселение – их жилой дом, по условиям программы, невозможно расселить и снести, а, соответственно, и отчитаться перед Фондом за перечисленные средства. В таком случае администрация города обращается в суд с исковыми заявлениями:

- к собственникам жилых помещений – о выкупе изымаемых помещений в аварийных домах с соблюдением норм ст. 32 Жилищного кодекса РФ. В данном случае учитывается рыночная стоимость жилых помещений по оценке независимой или судебной экспертизы;

- к нанимателям жилых помещений – о переселении в выделенные согласно договорам социального найма жилые помещения, с соблюдением норм ст. 89 Жилищного кодекса РФ.

Предоставление новых жилых помещений осуществляется из расчета, что общая площадь нового помещения будет равна или превышать общую площадь расселяемого помещения. Следовательно, ни количество семей, ни количество человек, зарегистрированных в изымаемом жилом помещении, ни разного рода льготы не рассматриваются и не влияют на количество предоставляемой площади. Для собственников жилых помещений подсчет идет только по общей площади расселяемого помещения, а для нанимателей – по количеству жилых комнат. Причем квадратные метры нового жилого помещения, превышающие метраж расселяемого, оплачиваются собственниками из личных средств.

В процессе расселения собственников и нанимателей жилых помещений имеются различия, а именно: в оформлении договоров на выделенные помещения и в перечне предоставляемых гражданами документов для оформления. Собственникам предоставляются жилые помещения по договору мены, а в случае, если вместо жилого помещения передается выкуп в денежном выражении – по договору купли-продажи. С нанимателями жилых помещений расторгают старые договора найма, и предоставляют новые жилые помещения по вновь заключенным договорам социального найма.

В Пензе количество неприватизированных квартир, закрепленных за нанимателями, постепенно снижается. Однако количество таких квартир по-прежнему остается на высоком уровне (рис. 4).

Исходя из этого, анализу порядка расселения нанимателей жилых помещений, установленному в ст. 89 ЖК РФ, стоит уделить отдельное внимание.

Согласно первому пункту указанной статьи, предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным согласно условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, а так же отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

Федеральным законом так же предусмотрены случаи, когда с согласия граждан в письменной форме предоставляемое жилое помещение может находиться и в границах другого населенного пункта субъекта РФ.



Рис. 4. Количество неприватизированных квартир в г. Пензе по годам

Следует отметить, что если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи до расселения занимали квартиру или две и более жилые комнаты, то наниматель соответственно вправе требовать получения квартиры или получения жилого помещения, которое состоит из того же количества комнат, в коммунальной квартире.

В случае если наниматель отказывается от расселения, администрация г. Пензы обращается в суд с целью его принуждения к переселению из аварийного жилого помещения. В том случае, когда из суда следует отказ исковых требований администрации города, нерасселенные аварийные помещения переносят на последующие годы действия программы по расселению, либо же их выкупают у собственников за счет бюджетных средств.

Строительство новых домов для переселяемых граждан начинается в зависимости от сроков поступления федеральных средств, длительности оформления земельного участка под строительство, проведения конкурса по определению застройщика. За сроками сдачи домов в эксплуатацию и исполнением застройщиком своих обязательств по муниципальным контрактам следит управление ЖКХ г. Пензы.

Построенные для нанимателей жилые дома принимают в муниципальную собственность. Жилые помещения предоставляются нанимателям отделом по распределению муниципального жилищного фонда. Для заселения в новые жилые помещения расселяемые наниматели обязаны расторгнуть ранее заключенные договора социального найма и заключить договора на предоставляемые помещения.

Отметим также основные особенности расселения собственников аварийных и ветхих жилых помещений.

Собственникам взамен изымаемого жилого помещения предоставляются новые помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену. Формирование выкупной цены происходит

в соответствии со ст. 32 Жилищного кодекса РФ. Для этого требуется заключение специализированной оценочной организации. Причем расходы на проведение оценки несут муниципальные образования.

Денежные средства, которые возникли из-за различия в рыночной стоимости предоставляемого жилого помещения и выкупной цены изымаемого помещения в расселяемом доме, перечисляются собственником жилого помещения в счет бюджета г. Пензы. Происходит это в 3-х месячный срок с момента государственной регистрации договора мены. Данные денежные средства в дальнейшем направляются на реализацию программы расселения ветхого и аварийного жилищного фонда г. Пензы и на снос расселяемых жилых домов.

В заключении укажем некоторые проблемы расселения из ветхого и аварийного фонда, сложившиеся в г. Пензе, а также предложим пути их решения.

Одной из актуальных проблем является расселение домов барачного типа, в которых жилье имеет негабаритную площадь. В частности, это проблемы с финансированием и предоставлением гражданам жилья соответствующей нормативам площади. Поскольку в домах барачного типа площадь квартир не соответствует действующим социальным нормативам, переселенцам приходится доплачивать достаточно крупную сумму за «лишнюю» площадь, которой не было в их аварийных жилищах. В целях устранения данной проблемы предлагаем предоставлять расселяемым гражданам беспроцентную рассрочку на покупку дополнительных единиц площади.

Также, поскольку в этом году в Пензе появилось дополнительно 60 ветхих и аварийных жилых домов, сформировалась актуальная проблема: данные дома не могут быть включены в ветхий фонд в соответствии с законом, поскольку программа охватывает только то жилье, которое признано аварийным до 1 января 2012 года. Следует пересмотреть возможность внесения указанных домов в список на расселение.

Следует также отметить, что в федеральный закон включен пункт об обязательной госэкспертизе проектной документации на объекты, строительство которых происходит за счет федеральных средств и бюджетов разных уровней. Проведение такой экспертизы значительно увеличивает сроки реализации программы, т.к. это замедляет процесс строительства домов для расселенных граждан. Наличие данной проблемы обоснованно, и мы можем лишь немногим уменьшить её влияние. Снятие ограничения на проверку проектной документации негосударственными экспертными учреждениями несколько ускорит процесс строительства, поскольку в данных учреждениях экспертиза проводится в более короткие сроки, чем в государственных.

Список литературы

1. Баронин С.А., Ступин В.А. Оценка и прогнозирование рынка жилья в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. - № 4. – С. 30-38.
2. Духанина Е.В. Основные направления формирования инвестиционно-инновационной активности предприятий инвестиционно-строительного комплекса (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 2; URL: www.science-education.ru/116-12799 (дата обращения: 02.10.2014).
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г.
4. Моисеев В.В. Россия в глобальном кризисе: монография / В.В. Моисеев – М.: Direct-media, 2014. – 803с.
5. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: www.science-education.ru/115-12156 (дата обращения: 29.09.2014).
6. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 8.11.13).
7. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
8. Хаметов Т.И., Толстых Ю.О., Букин С.Н. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 2; URL: www.science-education.ru/116-12306 (дата обращения: 02.10.2014).

Рецензенты:

Хрусталёв Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, декан факультета «Управление территориями», г. Пенза.