

**Степаненко Оксана Вениаминовна**

Магистрант

**Направление:** Государственное и муниципальное управление

**Магистерская программа:** Региональное и муниципальное управление

**Направления реализации жилищной политики по решению проблем  
аварийного и ветхого жилищного фонда**

**Аннотация.** В статье изложены направления реализации жилищной политики для решения проблемы аварийного и ветхого жилищного фонда. Рассмотрена роль Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в реализации жилищной политики и представлены основные мероприятия по переселению граждан в качественное и комфортное жилье.

**Ключевые слова:** жилищная политика, переселение граждан из ветхого и аварийного жилья, механизм обеспечения права граждан на жилище, субсидия, энергоэффективность.

Одной из приоритетных задач, стоящих перед государством на современном этапе развития общества, является переселение граждан, которые проживают на данный момент в аварийном и ветхом жилье, в безопасные и благоприятные условия для проживания. Вопрос выявления и ликвидации аварийного фонда как способ решения одной из государственных приоритетных задач по улучшению жилищных условий граждан находится в центре внимания экспертов и профессиональных сообществ нашей страны [3, с. 475].

В России действует долгосрочная программа совершенствования деятельности и развития государственной корпорации Фонда содействия реформированию ЖКХ. Данная программа является комплексным документом, определяющим основные направления деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ на период 2019 - 2025 годов [2].

На период 2019-2025 годов определяющими задачами Фонда в этом направлении являются: сокращение непригодного для проживания жилья, за счет расселения граждан из аварийных домов; проработка новых механизмов реализации программы; управление качеством жилых помещений, предоставляемых гражданам при переселении из аварийного жилищного фонда, а также разработка предложений по совершенствованию механизма ликвидации аварийного жилищного фонда.

Одной из важнейших задач национального проекта «Жилье и городская среда» является обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания аварийного жилищного фонда, это означает, что в период с 2019 года по 2024 год из непригодного для проживания жилищного фонда будет переселено не менее 50% жилья, признанного аварийным за тот же период. Иными словами для достижения этой цели в рамках проекта в период с 2019 по 2024 год из 9,03 млн. кв. м аварийного жилья будет переселено 509,48 тыс. граждан.

Для достижения целевых показателей и ключевых индикаторов эффективности, установленных Фондом в этой области, в течение программного периода будут реализованы следующие мероприятия.

Оказание финансовой помощи субъектам РФ в размере 406,19 млрд. рублей в 2019-2024 годах.

Достижение целей проекта будет осуществляться путем реализации за счет накопившихся средств Фонда программ переселения, предусматривающих ликвидацию многоквартирных домов, признанных аварийными в связи с физическим износом и подлежащими сносу или реконструкции, в порядке, установленном до 01 января 2017 года. При этом данные программы обеспечат переселение 0,63 млн. граждан из аварийного жилищного фонда площадью 10,44 млн. кв. м.

Целевые индикаторы реализации программ переселения в 2019-2024 годах устанавливаются в паспорте проекта, который предусматривает возможность изменения показателей проекта по результатам оценки выполнения его субъектами Российской Федерации.

Порядок предоставления в 2019-2024 годах субсидий в виде имущественных взносов РФ в Фонд, порядок увеличения лимита и особенности предоставления

финансовой поддержки Фонда субъектам РФ устанавливаются постановлением Правительства РФ [1].

Финансовая помощь субъектам РФ на расселение аварийного жилья, утвержденная после 01 января 2017 года, будет оказана в 2022 и 2023 годах на общую сумму 45 млрд. рублей. Предусмотренное финансирование позволит переселить 44,99 тыс. человек из 1,1 млн. кв. м аварийного жилья.

В целом объем аварийного жилья, признанного аварийным до 01.01.2022 года, а также жилья, признанного аварийным до 01.01.2017 года и не включенного в федеральные проекты, составляет 15,2 млн. кв. м (844 тыс. человек). Предоставление финансовой помощи субъектам РФ на ликвидацию указанного аварийного жилья осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

Мониторинг программ переселения. Первостепенными методами контроля за реализацией программы переселения являются исследование и анализ периодических отчетов (еженедельных, ежемесячных и годовых), очный (проверки в субъектах РФ) и дистанционный мониторинг, телеконференции с субъектами РФ и координационная работа с обращениями граждан [4, с. 103].

Важнейшим инструментарием для представления и исследования анализа периодических отчетов является автоматизированная информационная система (АИС) «Реформа ЖКХ». Для повышения прозрачности данных о ходе реализации программы переселения, включая реализацию федеральных проектов, на официальных сайтах Фонда [www.fondgkh.ru](http://www.fondgkh.ru) и [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) размещена актуальная информационная графика и сопроводительный материал.

Фонд также продолжает осуществлять мониторинг реализации программ переселения и мероприятий по дистанционному управлению в субъектах РФ на местах. Особое внимание уделяется качеству жилья, предоставляемого гражданам при переселении из аварийного жилищного фонда. Кроме того Фонд примет необходимые меры по устранению в 2019-2025 годах вновь выявленных недостатков качества жилых помещений, выявленных при строительстве жилья в рамках реализации программы переселения [5].

В ходе исследования данной темы было установлено, что проблемы в области аварийного и ветхого жилья связаны с дефектами зданий.

Дефекты зданий возникают по ряду причин, в том числе из-за недостаточной рекапитализации и не соответствия зданий современным стандартам безопасности. Кроме того, многие здания обветшали и нуждаются в капитальном ремонте.

Другой проблемой является нехватка жилья, особенно в крупных городах. Многие семьи годами вынуждены проживать в непригодных для жизни условиях, например, в коммунальных квартирах или общежитиях.

Кроме того, многие жилищно-коммунальные организации не могут справиться с управлением многоквартирных домов, что приводит к большому числу проблем, таких как отсутствие горячей воды и отопления, перебой в работе электросетей и т.д.

В настоящее время существуют различные точки зрения на то, какие именно шаги необходимо предпринимать в сфере государственной политики в сфере решения проблем аварийного и ветхого жилья.

Представители региональных властей указывают на растущие разногласия между субъектами РФ в решении и достижении результатов в данной сфере. В Российской Федерации существует устойчивая группа субъектов РФ, в которых целевые показатели по расселению из аварийного жилья выполняются или перевыполняются в срок. Однако в некоторых регионах целевые показатели не достигаются. В частности, наиболее кризисная ситуация сложилась в Республике Тыва, Амурской, Саратовской, Архангельской, Тульской, Тверской областях.

Эксперты в области государственной и муниципальной жилищной политики отмечают, что процесс заключения муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений у застройщиков, то есть органов власти субъектов РФ идет медленным темпом, не всегда разработаны эффективные методы взаимодействия с муниципальными властями, конкурсы на право заключения таких контрактов, проводятся несвоевременно. Отмечается, что несвоевременное проведение конкурсов на право заключения таких контрактов приводит к тому, что новое жилье не строится, срываются сроки переселения граждан из аварийного жилья. Кроме того, такие

регионы могут вообще лишиться оснований для получения помощи из федерального бюджета [6, с. 33].

Существует еще один важный аспект данного направления исследований. В частности, для конкретного жилья очень часто выбираются двухэтажные бараки, которые воспринимаются, как аварийное жилье и окружены скоплением пятиэтажных домов. Поэтому крайне необходима комплексная реконструкция микрорайона, чтобы убрать пятиэтажные дома и аварийные двухэтажные здания и создать совершенно другую по качеству городскую среду.

По результатам проведенного анализа целесообразно предложить пути совершенствования жилищной политики для решения проблемы переселения граждан из аварийного и ветхого жилья: приобретение муниципалитетом жилых земель под многоквартирное жилье по муниципальному заказу; продажа муниципальных земель под застройку многоквартирным жильем (с заданным процентом жилой земли и на выгодных для застройщика условиях), предоставление гражданам, подлежащим переселению, земельных участков под муниципальное жилье и предоставление жилья гражданам, подлежащим переселению.

Таким образом, проблема аварийного и ветхого жилья в настоящее время является чрезвычайно серьезной и требует новых нестандартных решений, финансовой поддержки и совершенствования законодательства в данной области. Несмотря на многочисленные попытки решить эту проблему, она остается одной из самых серьезных. Уровень аварийного и ветхого жилья в России достаточно высок, существует множество проблем в совместной работе служб ЖКХ и жилищных фондов, высокий уровень износа жилья, влияние недоработанных постановлений в области капитального ремонта, особенности и сложности в реализации политики аварийного и ветхого жилья на муниципальном уровне. Во многих городах темпы износа зданий очень высоки, особенно в городах с высокой долей исторических зданий в городской структуре.

## Литература

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 г. № 278 «О порядке предоставления в 2019-2024 годах субсидий в виде имущественных взносов в Фонд на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда и об особенностях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации от 1 апреля 2019 г. № 13 ст. 1402
2. «Долгосрочная программа деятельности и развития государственной корпорации фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на период 2019-2025 годов» (утв. наблюдательным советом Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 29.04.2020, протокол № 79)
3. Айзинова И.М. Жилищные условия населения и расселение аварийного жилья // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. - 2016. - Т. 14.
4. Иващенко, Н.С. Особенности мониторинга обеспечения переселения граждан из аварийного жилищного фонда / Н.С. Иващенко. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2019. – № 15 (253).
5. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С., Ясин Е.Г. Новая жилищная стратегия. Электронный ресурс, режим доступа: [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/4110\\_import.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/4110_import.pdf).
6. Пузанов А.С., Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и практики. - 2015. - № 1.