

УДК 365.2:338.2

Злобина О.В.

**К ВОПРОСУ О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ПРОГРАММЫ
ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

*Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте РФ*

Аннотация: В статье анализируется и оценивается актуальность совершенствования программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда городского округа город Воронеж.

Ключевые слова: программа переселения, капитальный ремонт, реновация, аварийное жильё.

UDC 365.2:338.2

Zlobina O.V.

**TO THE QUESTION OF IMPROVING THE PROGRAM OF
RESETTING CITIZENS FROM EMERGENCY HOUSING IN THE URBAN
DISTRICT CITY OF VORONEZH**

*The Russian Presidential Academy of National Economy and Public
Administration*

Abstract: The article analyzes and evaluates the relevance of improving the program for the relocation of citizens from the emergency housing stock of the urban district of the city of Voronezh.

Key words: relocation program, overhaul, renovation, emergency housing.

В настоящее время, проблема проживания граждан в ветхом жилищном фонде, в частности, в хрущевках, является одной из самых актуальных для любого города нашей страны. Москва является первопроходцем реновации в нашей стране. Рост числа ветшающего жилья и диссонанс его с новостройками привел к тому, что в Москве была создана программа «Жилище». При этом

судьба жилья решается голосованием жильцов, из всего ветхого жилья (5 тыс. домов) часть строений (около 200) решили сохранить по причине их культурно-исторической ценности [1].

В Москве проблема ветхого жилья входит в тройку наиболее острых проблем, которые находятся в зоне внимания печатных, электронных СМИ. Эта проблема вызывает наибольшее число обращений законодательного органа государственной власти, представителей органов местного самоуправления и общественных организаций. Так, в Москве за 2018 год зафиксировано 250 тысяч обращений по поводу ветхого жилья в органы государственной власти, органы местного самоуправления, Фонд капитального ремонта, общественные организации, на «Горячие линии» органов власти, при проведении публичных слушаний [2].

Поэтому основной целью программы переселения из аварийного жилья является устранение наличия домов, непригодных для проживания, и расселение жителей в комфортные для проживания дома. На официальном сайте мэра Москвы указано, что программа реновации рассчитана на расселение пятиэтажных зданий, взамен которых жильцы получают новое благоустроенное жилье [3].

Рост количества ветшающего жилья привел к тому, что программа переселения в Москве обрела второе дыхание, получив официальное наименование «Жилище». В списки под снос было включено более пяти тысяч строений, судьба которых решалась путём голосования владельцев квартир. Не все из живущих в старых пятиэтажных постройках приветствовали включение их дома в программу. Около двухсот зданий было решено сохранить, как здания, имеющие культурно-историческую ценность. Разворачиваемое строительство затронет свыше трети миллиона московских семей. Новые квартиры будут построены и предоставлены взамен устаревших

миллиону москвичей. Пятиэтажки-хрущевки снесут по очереди в основном в 2020–2025 годах. На очередность сноса московских пятиэтажек и включение их в программу переселения влияют три фактора: Неудовлетворительное техническое состояние. Близость к строящимся магистралям. Одобрение двумя третями собственников и нанимателей жилья.

Очередность сноса ветхого жилья и включение его в программу переселения связана с тремя факторами: техническим состоянием жилья, близостью его к магистралям и одобрением участия в программе двумя третями собственников жилья. По оценкам экспертов, программа переселения из аварийного фонда в Москве может затянуться до 2032 года.

Законодательной базой реновации является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон 23.05.2016 № 141-ФЗ «О службе в федеральной противопожарной службе Государственной противопожарной службы и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 10.01.2002 № 7 «Об охране окружающей среды», Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» [4, 5].

Важное значение для проведения программы переселения в Москве имеют закон города Москва от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве», в котором прописаны дополнительные гарантии лицам, затронутым программой переселения, а также Постановление Правительства города Москвы от 05.10.2017 год № 396-ПП «Об особенностях оформления земельно-правовых отношений в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г» [5, 6]. В закон о статусе Москвы для устранения правовых

пробелов регулирования реноваций были внесены изменения: в функцию Москвы как столицы входит возможность реализации программы реновации жилья на её территории [7]. Однако, это делает невозможным реализацию аналогичных программ в регионах, поэтому планируется внести законопроект о распространении программы переселения на регионы России.

Рассмотрим проблемы, которые возникают в ходе переселения граждан из аварийного жилья в городе Москве. Первой проблемой является проблема приобретения в ипотеку ветхого жилья. В ходе переселения договор с банком остается в силе, но банк может потребовать досрочного погашения ипотеки. Поэтому высвобождение старого жилья из-под залога и передача в залог нового жилья должно происходить параллельно, тогда участники ипотечного рынка смогут защитить себя от правовой неопределенности. Второй проблемой переселения является единообразная ипотечная оценка, т.е. возникновение вопроса о том, кто будет оплачивать дополнительные расходы по новому предмету залога. Эти расходы – комиссия банка - составляют пять-шесть тысяч рублей на каждую квартиру. Поэтому здесь необходимо принять единую норму закона, которая будет запрещать банкам комиссию за переоценку предмета залога для квартир, которые вступили в программу переселения из аварийного жилья. Третьей проблемой программы переселения является обеспечение страхования для решения безопасного залога. Банки несут повышенные риски из-за программы переселения, поэтому для их страхования необходима специальная государственная программа выкупа ипотечных квартир. Четвертой проблемой переселения является удар по малому бизнесу, арендуемому помещению в ветхом жилье, подпадающем под программу. По подсчетам, от программы переселения граждан из аварийного жилья могут пострадать около 2,5 тысяч объектов малого бизнеса: магазины, салоны красоты, пекарни, аптеки, химчистки, арендуемые помещения в ветхих домах.

Для малого бизнеса снос арендуемого помещения будет означать переезд в другое место с более высокой арендной платой. При этом ни в одном правовом документе не сказано, что делать людям, которые уже получили разрешение на аренду, и которые опять будут обращаться за тем же разрешением по тем же документам. Механизм компенсации для малого бизнеса после переселения также не отработан и не продуман, т.к. для каждого отдельного случая нужно будет проводить дорогостоящую и долгую экспертизу, что сильно может затянуть сроки строительства.

В городе Воронеже также имеется ветхое жилье, которое устарело морально и физически, и не соответствует санитарным и техническим требованиям. Таких районов с ветхим жильем несколько – улица 9 Января, Ленинский проспект, улица Транспортная.

Помимо ветхого жилья проблемой является и диссонанс облика города, возникающий из-за контраста новых новостроек и существующего ветхого жилья.

Проблемами программы переселения из ветхого и аварийного жилищного фонда в городе Воронеже являются те же правовые проблемы, которые были описаны выше, а также ряд проблем с жильцами ветхих домов. Так, большинству жильцов в рамках программ реновации предлагаются для переселения районы на окраинах города, что вызывает отторжение у жителей из-за необходимости смены района проживания. Другой проблемой является проблема проживания в период постройки новых домов – когда старые дома уже снесли, а новые – еще не построили. Следующей проблемой программы переселения является транспортная неподготовленность многих улиц города Воронежа к большому числу проживающих людей – после сноса малоэтажных зданий на их месте возникают многоэтажки, для которых нужна дорожная инфраструктура.

Таким образом, на основе вышеизложенного, можно считать, что разработка предложений по совершенствованию программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда муниципалитета (на примере городского округа город Воронеж)» является целесообразным и актуальным.

Литература

1. Описание программы реновации в Москве 2017-2020 и график сноса пятиэтажек // Правовед. – URL: <https://pravonedv.ru/kvartira/renovaciya/pyatietazhek-v-moskve.html#i> (дата обращения 25.05.2019).
2. Реализация программы реновации // Комитет по строительству и архитектуре города Москвы. – URL: <https://www.hse.ru/data/2017/04/25/1171674370/РЕАЛИЗАЦИЯ%20ПРОГРАММЫ%20РЕНОВАЦИИ%2024.04.2017.pdf> (дата обращения 20.05.2019).
3. Московский старт реновации // Сайт мэра Москвы. – URL: <https://www.mos.ru/city/projects/renovation/> (дата обращения 21.05.2019).
4. Гражданский кодекс РФ на 20.02.18 (4 части). – М.: Проспект, 2018. – 704 с.
- ¹ Жилищный кодекс РФ 2019 // Жилищный кодекс. – URL: <https://zil-kodeks.ru> (дата обращения 25.05.2019).
5. О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве: Закон города Москвы № 14 от 17.05.2017 // Российская газета. – URL: <https://rg.ru/2017/05/20/moscow-zakon14-reg-dok.html> (дата обращения 26.05.2019).

6. Об особенностях оформления земельно-правовых отношений в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. № 396-ПП от 5 октября 2017 // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/456097376> (дата обращения 26.05.2019).

7. О статусе столицы Российской Федерации: Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 // Консультант-плюс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3356/ (дата обращения 25.05.2019).