

Научная статья

Original article

УДК 352/354-1

DOI 10.55186/25876740_2023_7_2_4

**К ВОПРОСУ ОБ ОТСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**TO THE QUESTION OF THE REMOVAL OF CITIZENS FROM THE DAMAGED
HOUSING FACILITY**



Кряхтунов Александр Викторович, кандидат экономических наук, заведующий кафедрой геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 2, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6917-2287>, krjahtunovav@tyuiu.ru

Information about the author:

Kryakhtunov Alexander Viktorovich, Candidate of Economic Sciences, Head of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Tyumen Industrial University, Tyumen, Lunacharskogo St., 2 ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6917-2287>, krjahtunovav@tyuiu.ru

Аннотация. Генеральной целью любого муниципального образования (муниципального района, городского и сельского поселения, городского и муниципального округа) является обеспечение устойчивого и сбалансированного развития. Муниципальная территория не должна находиться в стагнации, она должна развиваться. Однако границы населенных пунктов не могут расширяться

за счет земель других категорий, поэтому на сегодняшний день перед местными управленческими структурами стоят вопросы отселения из аварийного жилищного фонда, строительства жилых домов. В данной статье дан анализ законодательного регулирования отселения граждан из аварийного жилищного фонда. В ходе исследования были рассмотрены практические вопросы на примере городского округа город Тюмень. Результатом послужили выводы и предложения по вопросам отселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Abstract. The general goal of any municipality (municipal district, urban and rural settlement, urban and municipal district) is to ensure sustainable and balanced development. The municipal territory should not be in stagnation, it should develop. However, the boundaries of settlements cannot be expanded at the expense of lands of other categories, therefore, today local administrative structures are faced with the issues of resettlement from emergency housing stock, construction of residential buildings. This article analyzes the legislative regulation of the resettlement of citizens from emergency housing stock. In the course of the study, practical issues were considered on the example of the urban district of the city of Tyumen. The result was the conclusions and proposals on the resettlement of citizens from the dilapidated housing stock.

Ключевые слова: аварийный жилищный фонд, отселение граждан, законодательное регулирование.

Keywords: emergency housing stock, resettlement of citizens, legislative regulation.

Развитие городов происходит стремительно, границы городов не всегда могут расширяться за счет земель других категорий земель. В то же время, с течением времени в городском пространстве постройки прошлых лет ветшают и приходят в непригодность, тем самым увеличивая социальную напряженность и ухудшая архитектурный облик населенных пунктов.

Законодательством Российской Федерации (далее – РФ) определены положения о санитарных условиях, технических нормах, которым должны

отвечать все виды жилья. Если жилые помещения не отвечают техническим и санитарным нормам и правилам из-за давности лет, износа, неправильной эксплуатации, то они могут быть признаны непригодными для проживания, а дом ветхим или аварийным. Отличия аварийного жилищного фонда от ветхого представлены в таблице 1.

Таблица 1

Аварийный и ветхий жилищный фонд: различия

	Аварийный жилищный фонд	Ветхий жилищный фонд
1.	Жилые дома, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих	Жилые дома из полносборных конструкций, в кирпичном, деревянном или другом исполнении, строительные конструкции и инженерное оборудование которых достигли ветхого состояния, но несущая способность зданий в целом не исчерпана
2.	Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования составляют: - для деревянных зданий и зданий со стенами из местных материалов – свыше 65% - для полносборных кирпичных и каменных зданий – свыше 70%	Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования, определенных комиссией, составляет более 60%
3.	Дальнейшая эксплуатация жилых домов представляет непосредственную опасность для жизни людей	Дальнейшая эксплуатация не является безопасной

Проанализировав таблицу 1, можно сделать вывод, что главным отличием ветхого фонда от аварийного является степень износа конструкций без опасности их обрушения, что, соответственно, не представляет опасности для жизни человека. В свою очередь, аварийный жилищный фонд имеет деформации и

повреждения несущих конструкций, проживание в котором опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» устанавливает процедуру реконструкции или признания дома аварийным и подлежащим сносу (рисунок 1).

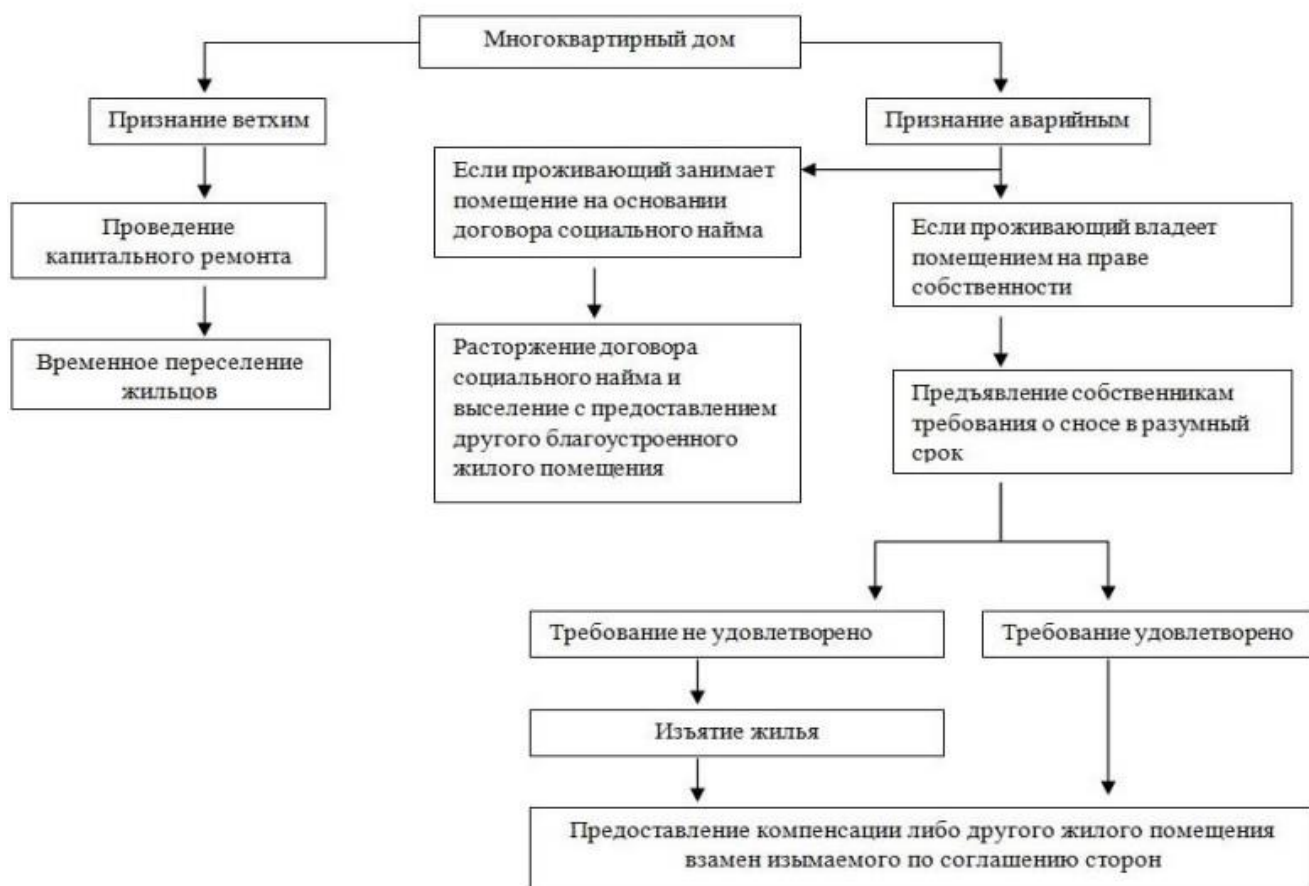


Рисунок 1. Порядок признания жилого дома ветхим или аварийным

После признания дома аварийным или подлежащим реконструкции, требуется следующее:

- если признан аварийным: ликвидировать жилой дом [9,10].;
- если принято решение о реконструкции: провести работы по улучшению физического состояния дома.

На момент производства работ люди, проживающие в соответствующем доме, не должны в нем проживать, в связи с угрозой жизни и здоровью проживающих. Данная процедура регулируется Жилищным кодексом РФ, в котором закреплены следующие положения по вопросам переселения граждан из аварийного жилья:

1. Собственники жилья:

- вправе рассчитывать на предложение о назначении выкупной цены за помещение;
- вправе рассчитывать на предоставление другого помещения на выбор, стоимость которых будет включена в выкупную цену.

2. Арендаторы помещения по договору социального найма:

- взамен предоставляется равноценное жилье соответствующее требованиям (будет составлен новый договор) [7,8].

В рамках рассмотрения особенностей переселения граждан из аварийного жилого фонда необходимо рассмотреть реальный опыт в городе Тюмени.

Согласно данным Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Реформа ЖКХ) на территории насчитывается 1523 аварийных дома, что составляет 13% жилого фонда города Тюмени.

Основной процент аварийных сооружений приходится на одноэтажную и двухэтажную застройку (1946-1970 и 1971-1995 годов постройки). Обуславливается это:

- неудовлетворительной эксплуатацией жилищного фонда в 1990-е годы, когда осуществлялась передача организациям ведомственного жилья в собственность муниципалитета без должного ремонта и финансовых ресурсов;
- истечением срока эксплуатации жилых домов, построенных в 1946-1970 гг., в основном для временного проживания граждан.

На территории Тюменской области реализуется региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2030 годы, которая определяет перечень многоквартирных домов, признанных до

1 января 2017 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации (рисунок 2).



Рисунок 2. Данные паспорта региональной адресной программы

По итогам данной региональной программы к 2030 году должно быть переселено 2179 человек, на сегодняшний день расселено 1281 человек.

Одним из прогрессивных инструментов явилось комплексное развитие территорий (далее – КРТ) – вид градостроительной деятельности, направленный на развитие, обновление жилой и нежилой застройки. Новый подход введен Федеральным законом от 30.12.2020 №494 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Распоряжением Администрации города Тюмени утверждена Муниципальная программа «Реализация градостроительной документации в целях комплексной застройки территории города Тюмени на 2018-2030 годы».

В рамках договора КРТ отселению подлежат 33 многоквартирных дома (далее МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу, переселение жителей которых и снос осуществляется за счет бюджетных средств, из которых:

11 МКД расселены полностью, из 7 МКД осуществляется расселение жителей, 15 МКД – планируется расселение за счет бюджетных средств.

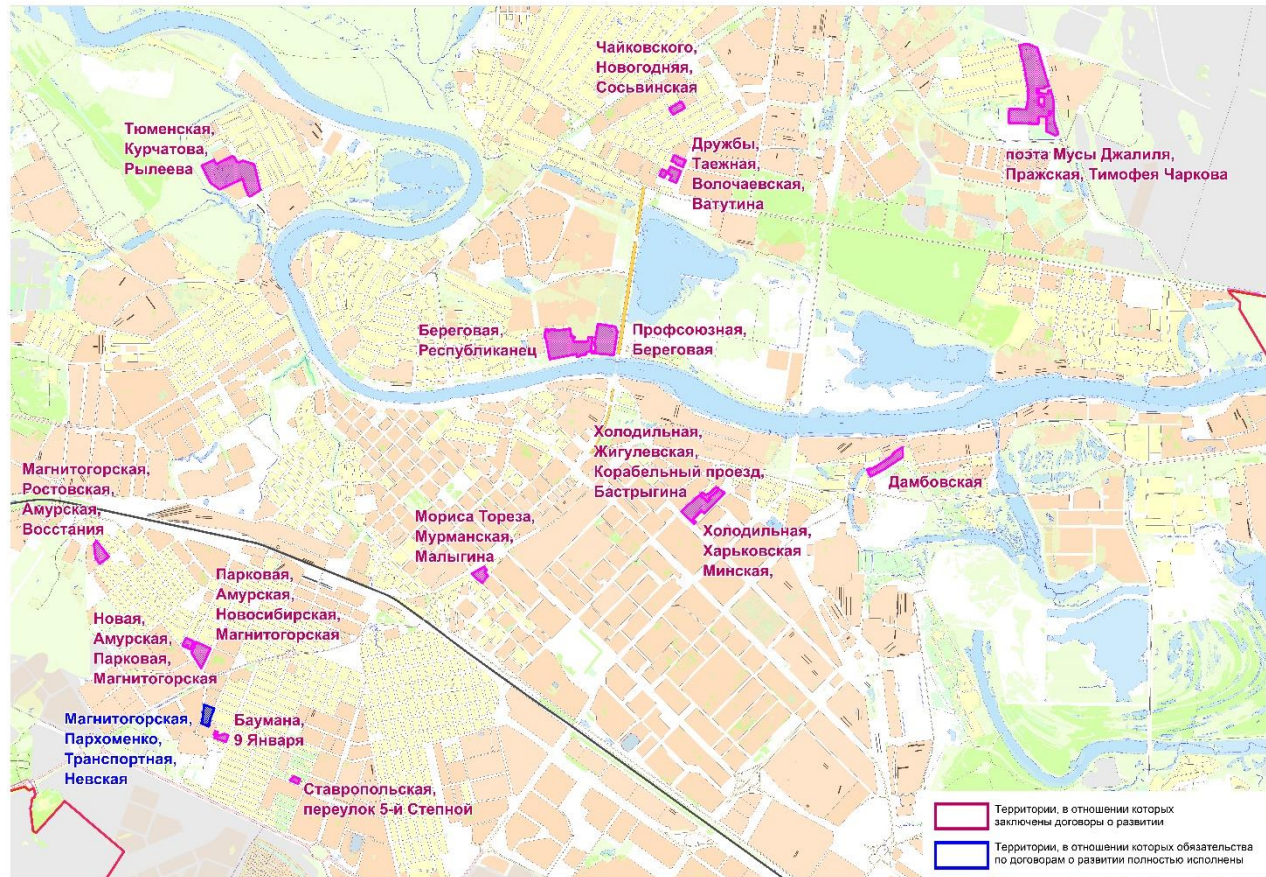


Рисунок 3. КРТ в г. Тюмени

Однако при осуществлении КРТ возникают трудности при расселении жильцов из аварийных домов, в частности несогласие собственника с муниципальной оценкой и, как следствие, судебные разбирательства.

При существующих недостатках, реализация КРТ позволяет комплексно решить проблемы с аварийным жилищным фондом и, тем самым обеспечивая устойчивое развитие городских территорий.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон №190-ФЗ : [принят Государственной Думой 2004 г. : одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г.] : (ред. от 03.02.2023). – Текст : электронный //

КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г : одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г] : (ред. от 21.11.2022). – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.

3. Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» : Федеральный закон № 185-ФЗ : [принят Государственной Думой 6 июля 2007 г : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (редакция от 28.02.2018г.) . – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/.

5. Распоряжение Правительства Тюменской области от 21.03.2019 №276-рп «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Тюменской области на 2019-2025 годы» . – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL : <http://www.consultant.ru/law/review/reg/rlawc/rlawc0262021-09-10.html/>.

6. Распоряжением Администрации города Тюмени от 07.11.2018 № 299-рк Муниципальная программа «Реализация градостроительной документации в целях комплексной застройки территории города Тюмени на 2018-2023 годы» . – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL : <http://www.consultant.ru/law/review/reg/rlawc/rlawc0262020-12-18.html/>.

7. Окмянская, В. М. Мониторинг земель особо охраняемых природных территорий Тюменской области / В. М. Окмянская, О. В. Богданова //

Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды : Сборник докладов Международной научно-практической конференции, Тюмень, 27 апреля 2021 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. Том I. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2022. – С. 135-140.

8. Okmyanskaya, V. M. Ecological and Radiation Assessment of the State of Drilling Waste and their Disposal Products on the Example of the Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug – Yugra / V. M. Okmyanskaya, O. V. Bogdanova // . – 2022. – Vol. 23, No. 4. – P. 173-180.

9. Окмянская, В. М. Анализ функционирования и развития особо охраняемых природных территорий Тюменской области / В. М. Окмянская // International Agricultural Journal. – 2022. – Т. 65, № 4.

10. Меркурьева, К. Р. Экологический аспект формирования пространственных систем / К. Р. Меркурьева // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2021. – № 2-1. – DOI 10.24411/2658-3569-2021-10028.

References

1. Urban Planning Code of the Russian Federation: Federal Law No. 190-FZ: [adopted by the State Duma in 2004: approved. Federation Council on December 24, 2004]: (as amended on February 3, 2023). – Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.

2. Housing Code of the Russian Federation: Federal Law No. 188-FZ: [adopted by the State Duma on December 22, 2004: approved. Federation Council on December 24, 2004]: (as amended on November 21, 2022). – Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.

3. Federal Law "On the Fund for Assistance to the Reform of Housing and Communal Services": Federal Law No. 185-FZ: [adopted by the State Duma on July 6, 2007: approved. Federation Council on July 11, 2007]. – Text: electronic //

ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/.

4. Decree of the Government of the Russian Federation No. 28.01.2006 No. 47 "On approval of the Regulations on the recognition of premises as residential premises, residential premises unsuitable for habitation and an apartment building as emergency and subject to demolition or reconstruction" (as amended on February 28, 2018). – Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/.

5. Decree of the Government of the Tyumen Region dated March 21, 2019 No. 276-rp "Resettlement of citizens from emergency housing stock of the Tyumen Region for 2019-2025". – Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: <http://www.consultant.ru/law/review/reg/rlawc/rlawc0262021-09-10.html/>.

6. Order of the Administration of the city of Tyumen dated November 7, 2018 No. 299-rk Municipal program "Implementation of urban planning documentation for the integrated development of the territory of the city of Tyumen for 2018-2023" . – Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: <http://www.consultant.ru/law/review/reg/rlawc/rlawc0262020-12-18.html/>.

7. Okmyanskaya, V. M. Monitoring of lands of specially protected natural areas of the Tyumen region / V. M. Okmyanskaya, O. V. Bogdanova // Modern problems of land and property relations, urbanization of the territory and the formation of a comfortable urban environment: Collection of reports of the International Scientific and practical conference, Tyumen, April 27, 2021 / Ed. editor A.V. Kryakhtunov. Volume I. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2022. - P. 135-140.

8. Okmyanskaya, V. M. Ecological and Radiation Assessment of the State of Drilling Waste and their Disposal Products on the Example of the Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug – Yugra / V. M. Okmyanskaya, O. V. Bogdanova // . - 2022. - Vol. 23, no. 4. - P. 173-180.

9. Okmyanskaya, V. M. Analysis of the functioning and development of specially protected natural areas of the Tyumen region / V. M. Okmyanskaya // International Agricultural Journal. - 2022. - T. 65, No. 4.

10. Merkuryeva, K. R. Ecological aspect of the formation of spatial systems / K. R. Merkuryeva // International Journal of Applied Sciences and Technologies Integral. - 2021. - No. 2-1. – DOI 10.24411/2658-3569-2021-10028.

© А. В. Кряхтунов, 2023. *International agricultural journal*, 2023, № 2, 527-537

Для цитирования: А. В. Кряхтунов К вопросу об отселении граждан из аварийного жилищного фонда//*International agricultural journal*. 2023. № 2, 527-537