

УДК 336.027

## РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА МОСКВЫ

**Могзоев Александр Мушкудаевич,***д-р экон. наук, доцент, профессор кафедры экономики городского хозяйства и сферы обслуживания,  
Московский университет им. С.Ю. Витте,  
e-mail: mogzo@mail.ru,***Кузьмичева Карина Игоревна,***магистрант факультета экономики и финансов,  
Московский университет им. С.Ю. Витте,  
e-mail: rybaryba1000@rambler.ru*

*В данной статье рассматриваются основные положения и проблемы программы реновации жилищного фонда столицы как оптимального пути решения жилищной проблемы в таком крупном мегаполисе, как Москва. Оценивается состояние жилого фонда на выделенных территориях, попавших под реконструкцию. Выделены плюсы и минусы московской программы реновации.*

**Ключевые слова:** реновация, жилищная проблема, жилищный фонд, «хрущевки»

DOI 10.21777/2587-9472-2017-4-70-74

**П**од термином «реновация жилья» значит поэтапный процесс сноса старых пятиэтажных домов в Москве, а также переселения всех жильцов аварийных домов в новые современные дома. Программа замены почти всех пятиэтажек Москвы на новостройки претендует на статус крупнейшего градостроительного проекта постсоветской России. В ближайшие годы в столице планируется снести около 7,9 млн домов общей площадью 25 млн кв. м – по словам столичного градоначальника, «некомфортного, по большому счету, ветхого жилья», в котором проживает 1,6 млн человек, и построить, предположительно, 35,14 млн кв. м нового жилья. Предварительная оценка стоимости программы – 3–3,5 трлн руб. Рассчитана программа на 20 лет.

Итак, реновация жилищного фонда – это частичный или полный снос жилищного фонда (здания) с последующей подготовкой территории (участка) для нового строительства на высвобождаемой территории [3, с. 15]. Реновация (лат. *renovatio* – обновление, возобновление, ремонт) – процесс улучшения, реконструкция, реставрация без разрушения целостности структуры [10].

Аварийное состояние – это категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта [4, с. 6].

Фактор капитальности как средство оценки рациональности рассматривают на самом раннем этапе изучения идеи инвестирования проекта. Определяют необходимость либо ремонта дома, либо его сноса, если он не представляет историко-архитектурной ценности, и возведения на этом месте нового [1, с. 6; 5–6].

Согласно Федеральному закону от 1 июля 2017 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве» [9], жителей сносимых домов должны переселить в новые дома в этом же или близлежащем районе, в квартиры с тем же количеством комнат и не меньшей общей жилой площадью. Список домов и территорий для реновации определен. Собственники нежилых помещений получают возмещение стоимости своей собственности по рыночным ценам. Основным оператором программы реновации будет Московский фонд реновации жилой застройки, который будет выполнять функции застройщика.

Жильцы являются собственниками не только квартир, но и земельного участка под домом и вокруг него, поэтому в рамках действующего законодательства для урегулирования вопроса требуется со-

гласие всех собственников. На снос же ветхих домов такого согласия не требуется, комиссия признает жилье аварийным, и начинается процесс расселения. Арендаторы имеют несколько вариантов, и если некоторые владельцы отказываются от всего, они могут быть выселены по решению суда.

Согласно Жилищному кодексу РФ, для принятия положительного решения о реконструкции многоквартирного жилого дома требуется согласие не менее 2/3 собственников, если реконструкция осуществляется с присоединением к помещениям части общего имущества, требуется согласие 100 % собственников [7, с. 37].

Все вопросы и этапы развития программы реновации возложены на местные органы власти, которые должны контролировать финансирование программы, распределение жильцов строго по тем районам, где они и жили, а также оказывать любую помощь населению. Граждане, ставшие участниками программы реновации, могут получать субсидии, которые обеспечат комфортное жилье этим гражданам.

Однако не все участники довольны программой реновации. Многие устраивают митинги или создают группы в социальных сетях, где собирают подписи против участия своих домов в программе реновации. Часть недовольных считают, что встречи с официальными лицами, занимающимися важными для города вопросами, в основном посещают «подставные граждане», которые задают вопросы, удобные для чиновников. В ходе голосования использовался интернет-портал «Активный гражданин», с помощью которого заинтересованные лица смогли проголосовать по программе обновления.

В социальные группы подключаются люди, которые не являются коренными москвичами, но которые помогают создавать петиции против программы реновации. Но есть и группы, которые выражают благодарность мэрии Москвы. Соответствующей группой, например, является группа «За снос Хрущевок», к которой присоединились сотрудники мэрии и активисты молодежных движений, и выразили восхищение программой через Facebook. Настоящая ситуация – это нечто похожее на театр, который постоянно ставит одну и ту же пьесу – игру, основанную на любви москвичей к своему мэру.

С. Собянин считает, что его программа является чем-то вроде блага для города и явно ошеломлен волной недовольства. Реальные жители, которые выступили на встречах с чиновниками, застигли их врасплох, безуспешно пытаясь предложить «правильную неправду» в ответ на соответствующий вопрос.

Понять недовольных программой людей можно. Несмотря на свое общее коллективистское советское прошлое, коренные москвичи до крайности индивидуалисты и не любят новизну. Большинство жителей Москвы воспринимают свои улицы и дворы как свое пространство, это места, где выросло не одно поколение. Жилище или квартира является для них настоящей крепостью, возможно, единственное реальное воплощение собственности. Именно это святое пространство нарушает С. Собянин, который, по их мнению, не допускает удовлетворительного объяснения его намерений и не предоставляет достаточной компенсации.

Реновация вряд ли будет идти вперед, не в последнюю очередь из-за того, что мэрия Москвы сейчас не допускает работы с наличными деньгами, и это чрезвычайно дорогостоящий проект, в основном предназначенный для поддержки и без того трудной строительной отрасли. Проблема в том, что при экономическом застое от санкций и низких цен на нефть в России вообще нет свободных средств, даже в относительно благополучной Москве.

Более 70 % населения нашей страны, наблюдавшего за проектом городских властей по сносу «хрущевок» в Москве и переселению людей в новые дома, считают, что провинция нуждается в программе больше, чем Москва. К тому же в настоящее время в Москве завершается программа сноса ветхих пятиэтажек, предусматривающая снос 1722 домов первого периода индустриального домостроения (1959–1966) общей площадью 6,3 млн кв. м. Осталось снести 71 пятиэтажку.

Следует напомнить, что, согласно законопроекту, любое здание, сходное с «хрущевкой», может быть снесено. Кроме того, любое здание, расположенное в «зоне обновления», также может быть снесено. Жители снесенного жилища не получают квартиры равной ценности, а просто равные по размеру. Они получают только одно предложение, и если им это не понравится, они будут просто-напросто выселены. Снос не может быть обжалован в суде: строительные нормы будут приостановлены в зоне обновления. Многие пункты законопроекта касаются законов и постановлений, которые еще не существуют.

Из-за расплывчатой формулировки законопроекта и размытые критерии сноса вызвали всеобщую панику. Мэрия не уточнила свои планы, которые только усилили беспокойство и недовольство: люди интерпретируют молчание как подтверждение своих худших опасений. Встречи с муниципальными чиновниками только добавили путаницы, некоторые из них цитировали законопроект, а другие клялись, что таких планов нет.

Также недовольство жителей можно объяснить и тем, что, как правило, пятиэтажные здания, особенно расположенные в центре Москвы или в достаточно престижных спальных районах, зачастую не являются классическими «хрущевками» с низкими потолками и крошечными кухнями, а вполне соответствуют современным требованиям, поэтому люди предпочитают жить в этих зданиях и кварталах. Некоторые, возможно, не оценили преимущества своего жилья до предполагаемого сноса, но со временем изменят свой взгляд.

Ключевой ошибкой властей была их неспособность публично сформулировать цель своего плана. Администрация выбрала неопределенную линию обороны, утверждая, что жители фактически ожидали снос и попросили его сами. Но, несмотря на многих недовольных людей, все же большинство людей считают идею властей убрать «хрущевки» отличной. По их мнению, это поможет улучшить свои жилищные условия и сделать жизнь лучше.

Реновация существующей жилой застройки включает ряд практических, проектных задач, необходимых для комплексной, системной и сбалансированной реорганизации сложившихся кварталов города [2, с. 14].

Противоречивые планы по реконструкции десятков тысяч жилых «домов-хрущевок» в Москве в ближайшие годы будут доминировать в российском жилищном строительстве, так как московская программа будет иметь влияние на реновацию жилых домов всей страны, не только в столице. С населением около 145 млн человек в стране новое жилье всегда будет востребовано.

Наибольшее количество зданий, которые попали в программу реновации расположено в Восточном административном округе Москвы. Как следует из списка, опубликованного на сайте мэрии Москвы, это 1064 домов. Далее идет Юго-Восточный административный район (673 дома). Меньше всего пятиэтажных зданий в административном округе г. Зеленограда – 34 дома.

Таким образом, в Москве, в отличие от практики зарубежных стран, где акцент делается на выбор решения, удовлетворяющего требованиям оптимизации расходов и удобства для населения, принимается по своей сути безальтернативное решение об окончательном сносе пятиэтажек, выгодном только крупным строительным корпорациям [8].

Жилье, как обещает Правительство Москвы, будет удобным и доступным для инвалидов и других маломобильных граждан. Все строящиеся новые дома должны значительно облегчить жизнь людей с инвалидностью и пожилых людей, имеющих проблемы с передвижением. По многочисленным просьбам этой категории граждан, первые этажи и входные двери будут находиться на уровне тротуаров. Таким образом, это позволит гражданам на инвалидных колясках свободно передвигаться, а отсутствие ступенек на первых этажах не потребует установки пандусов и других приспособлений для того, чтобы попасть в подъезд. Будут выделены квартиры на первых этажах для инвалидов, передвигающихся на инвалидных колясках, и эти квартиры будут полностью оборудованы для таких людей (широкие дверные проемы, специально оборудованная ванная комната и санузел и др.).

Все квартиры будут предоставляться с полной отделкой, в качестве напольного покрытия – линолеум или ламинат, обои – под покраску (жильцы сами выберут цвет стен), кухни и санузлы отделаны плиткой. В подъездах и квартирах установят для безопасности домофоны и видеокамеры, установят счетчики горячей и холодной воды. В новых домах будет все для максимально комфортной жизни.

Программа обновления – это новая крупномасштабная целевая инвестиционная программа города Москвы, которая будет стимулировать развитие богатых отраслей промышленности: производства строительных и отделочных материалов; торговли и производства мебели, электрооборудования, бытовой техники, материалов и оборудования для коммунальных систем и т.д. Она ориентирована на интересы бизнеса, а не только жителей города. Предприниматели, которые владеют нежилыми помещениями в зданиях, предназначенных для сноса, смогут выбирать между получением эквивалентных помещений в другом здании или получением денежной компенсации после оценки рыночной стоимости.

Ожидается, что из-за увеличенного пространства, высококачественного ремонта и современной инфраструктуры, средняя стоимость рыночной стоимости новых квартир возрастет на 20–35 %. Также предполагается, что площадь коммерческой недвижимости в новостройках будет увеличена в 10 раз, так как первые этажи будут использоваться как нежилые помещения. Таким образом, программа обновления существенно увеличит предложение коммерческой недвижимости для предприятий. Реконструкция приведет к увеличению налоговых поступлений от строительных компаний города и других смежных отраслей.

Город получит новые возможности для заключения долгосрочных контрактов с инвестиционными компаниями по локализации производственных заводов (офсетные соглашения). Планируется создание новых рабочих мест в технопарках, специальных экономических и промышленных зонах и т.д.

В августе 2017 г. Правительство Москвы окончательно, на основе анализа заявлений жителей «хрущевок», оценки технического состояния всех домов, личного опроса жителей, утвердило программу реновации жилых зданий в столице.

Тем не менее, эксперты подтверждают, что экономика в нашей стране неустойчивая, в стране кризис, который усугубляется введенными Западом санкциями. Разумно ли затевать такую дорогостоящую программу, как реновация жилищного фонда Москвы? Как утверждают многие критики, московский строительный бизнес жаждет дорогих городских земель, и реновация является лишь предлогом для того, чтобы «очистить» гектары земли в каждом районе и приступить к массовому выгодному строительству при спонсировании правительства. К тому же нет четкого определения, что такое качественное, некачественное или ветхое жилье. Дело, как говорится, за малым – установить гражданский контроль за ходом реализации всей программы.

В данной работе новыми являются следующие положения и результаты: программа реновации жилья получила нормативно-правовые очертания и является уникальным проектом как по масштабу, так и по бюджетной стоимости, но выявлены проблемы, с которыми предстоит столкнуться Правительству Москвы при ее реализации.

### Список литературы

1. *Александрова В.Ф., Пастухов Ю.И., Расина Т.А.* Технология и организация реконструкции зданий: учебное пособие / СПбГАСУ. – СПб., 2011. – 208 с.
2. *Ананьин М.Ю.* Реконструкция зданий. Модернизация жилого многоэтажного здания: учебное пособие. – М.: Юрайт, 2017. – 142 с.
3. *Ашнина Ю.А., Борисов А.В., Борисова Н.И.* Развитие инфраструктуры современного города: социальные и экономические аспекты // NovaInfo.Ru. – 2015. – № 39-2. – 183 с.
4. *Кузьмина Т.К., Синенко С.А.* Основные формы реализации функций заказчика при организации и управлении масштабными инвестиционно-строительными проектами // Научное обозрение. – 2016. – № 7. – С. 222–226.
5. *Леденев В.И., Андрианов К.А., Матвеева И.В.* Обследование технического состояния гражданских зданий перед реконструкцией и капитальным ремонтом. – Тамбов: Изд-во ТГТУ, 2011. – 24 с.
6. *Могзоев А.М.* Иностранные инвестиции: учебное пособие. – М.: Рема, 2009. – 127 с.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10 августа 2017 г.) // СЗ РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
8. *Щукин А.* Пятиэтажкам объявлена война без правил // Эксперт. – 2017. – 6 марта. – № 10. – С. 13–18.
9. О статусе столицы Российской Федерации: Закон РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 (ред. от 29 июля 2017 г.) [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_3356/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3356/)
10. *Марина Н., Ростовцев И.* Въезжай да живи // Аргументы и Факты. – 2017. – 11 октября. – № 41 [Электронный ресурс]. URL: [http://www.aif.ru/realty/city/vezzhay\\_da\\_zhivi\\_chislo\\_domov\\_voshedshih\\_v\\_programmu\\_renovacii\\_uzvelichilos](http://www.aif.ru/realty/city/vezzhay_da_zhivi_chislo_domov_voshedshih_v_programmu_renovacii_uzvelichilos)

RENOVATION OF HOUSING FUND OF MOSCOW CITY

**Mogzoev A.M.,**

*Dr. Econ. in Economics, Associate Professor, Professor of the Department of Urban Economics and Services,  
Moscow Witte University, Moscow,  
e-mail: mogzo@mail.ru,*

**Kuzmicheva K.I.,**

*graduate student of the Faculty of Economics and Finance,  
Moscow Witte University, Moscow,  
e-mail: rybaryba1000@rambler.ru*

*In this article, the program of renovation of the housing stock of the capital is considered as an optimal way of solving the housing problem in such a large metropolis as Moscow. The state of the housing stock in the allocated territories that are under reconstruction is estimated. The pros and cons of the Moscow renovation program have been studied.*

**Keywords:** renovation, housing problem, housing fund, «khrushchevki»