

**ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ
«ВСЕРОССИЙСКОЙ РЕНОВАЦИИ»:
ЭКОНОМИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

В статье автор представляет обзор действующего градостроительного законодательства по вопросам реновации в столице и в регионах России. «Всероссийская реновация» – это способ комплексного строительства в регионах, возможность обеспечить как реконструкцию качественно и морально устаревших зданий и сооружений, так и адаптацию их под современные требования. Однако за пределами столицы реализация программ реновации усложняется индивидуальными особенностями территорий и рядом субъективных факторов. Авторы раскрывают наиболее значимые сложности и препятствия эффективного процесса реновации и предлагают некоторые способы устранения имеющихся проблем. В частности, предлагается уделить особое внимание закреплению на законодательном уровне термина «реновация», определить оптимальные способы финансирования региональных программ реновации, а также учитывать экологические и культурно-исторические особенности территорий.

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, реновация, реновация жилых кварталов, городское строительство, умное строительство.

G. V. Guseva

**PROBLEMS OF THE IMPLEMENTATION
OF THE «ALL-RUSSIAN RENOVATION»:
THE ECONOMIC AND LEGAL ASPECT**

The authors of the paper introduce an overview of the current urban planning legislation on renovation in the capital and in the regions of Russia. «All-Russian Renovation» is a method of integrated construction in the regions, an opportunity to ensure both the reconstruction of high-quality and morally obsolete buildings and structures, and their adaptation to modern requirements. However, outside the capital, the implementation of renovation programs is complicated by the individual characteristics of

the territories and some of subjective factors. The authors reveal the most significant difficulties and obstacles to an effective renovation process and offer some ways to eliminate the existing problems. In particular, it is proposed to pay special attention to the consolidation of the term «renovation» at the legislative level, to determine the optimal ways of financing regional renovation programs, and also to take into account the ecological, cultural and historical features of the territories.

Keywords: integrated development of territories, renovation, renovation of residential areas, urban construction, smart building.

Жилищный фонд во многих городах России безнадежно устарел. Жилые кварталы, спроектированные более 40–50 лет назад, панельные дома, введенные в эксплуатацию в 60–70 гг. прошлого столетия, не соответствуют современным требованиям эффективного использования городских территорий и комфортного проживания горожан. С данной проблемой в мире успешно справляется реновация, сегодня приобретающая актуальность и в нашей стране.

Реновация в России начала свой путь с г. Москвы. Программа реновации в столице была предложена мэром Москвы С. С. Собяниным в феврале 2017 г., одобрена президентом РФ В. В. Путиным и была запущена Правительством Москвы уже 1 августа 2017 г. Благодаря ей более 1 млн москвичей из ветхих пятиэтажек переедут в качественные современные дома. Участники Программы получают равнозначное жилье в своем районе проживания. Новые квартиры предоставляются с уже готовой улучшенной отделкой. Так, в Программу реновации включено 5 175 домов 1950–1960-х гг. постройки (16,1 млн кв. м), 350 000 квартир будет построено под переселение, больше 20 млн кв. м жилья будет построено по Программе реновации [4]. Данный проект охватывает более 7 % жилищного фонда Москвы и может стать одним из самых масштабных проектов реновации в мире. Помимо решения «квартирного вопроса», программа призвана обеспечить комплексность застройки, реализовать новые принципы комплексного благоустройства и эксплуатации городской среды.

Программа реновации, в соответствии с законодательством¹, — это нормативный правовой акт Правительства Москвы, определяю-

¹ О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Россий-

щий перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация. В такой перечень могут быть включены многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, многоквартирные дома, аналогичные им по своим конструктивным характеристикам, жители которых в соответствии со ст. 3 Закона г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14¹ поддержали включение соответствующего многоквартирного дома в проект программы реновации, программу реновации.

Программа реновации в Москве, прежде всего, направлена на улучшение жилищных условий граждан, в большей степени это проект социальной направленности, именно поэтому реализуется преимущественно за счет средств городского бюджета [2].

В целях реализации программы Правительством Москвы в лице Департамента строительства города Москвы был учрежден Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации) – унитарная некоммерческая организация, зарегистрированная в организационно-правовой форме фонда 11 октября 2017 г. Органами управления Фонда реновации являются совет Фонда реновации и генеральный директор.

Организационно реновация в кварталах сложившейся застройки представляет собой «волновой» процесс: вначале возводятся стартовые дома, затем проводится переселение жителей сносимых домов, осуществляется снос и новое строительство на освободившихся площадках [1]. При этом часть квартир в новых домах используется для переселения, а оставшаяся часть – со временем реализуется, полученные средства направляются на строительство нового жилья для переселения.

В декабре 2020 г. Президент РФ подписал новый Федеральный закон № 494-ФЗ², или закон о комплексном развитии территорий

ской 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 : федер. закон от 1 июля 2017 г. № 141-ФЗ // Российская газета. 2017. 4 июля. № 144.

¹ О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве : закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 // Официальный сайт Московской городской Думы. 2017. 18 мая.

² О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : федер. закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ // СЗ РФ. 2021. 4 янв. № 1 (ч. I). Ст. 33.

(КРТ). Опираясь на опыт Москвы, где успешно расселяется ветхое, аварийное или старое жилье, власти решили запустить подобную программу и в других регионах страны. В народе закон называли «всероссийской реновацией».

Новый закон вводит единый механизм сноса аварийного и ветхого жилья, а также комплексного развития территорий. Его основная цель – улучшение качества жизни российских граждан. Также благодаря «всероссийской реновации» станет возможным существенно изменить облик городов (проложить дороги, обустроить скверы и парки), улучшить инфраструктуру (построить новые детские сады, школы, магазины), дать действующим и бывшим промзонам «вторую жизнь» и вернуть эти территории в городскую среду [3].

Практика реализации региональной реновации, проводимой в рамках комплексного развития территории, сегодня только формируется. Не многие субъекты РФ способны в кратчайшие сроки приступить к реализации программ реновации. Опыт г. Москвы, безусловно, стоит учитывать, однако регионы сталкиваются с рядом сложностей, которые по различным причинам практически не затрагиваются в столице. Рассмотрим главные, на наш взгляд, препятствия эффективного процесса реновации, которые необходимо принять во внимание регионам.

1. Градостроительный кодекс предусматривает понятие «комплексное развитие территории», однако отсутствует толкование «реновации». Комплексное развитие территории и реновация г. Москвы не являются понятиями синонимичными, хотя под КРТ понимается зачастую «всероссийская реновация». КРТ – это некое логическое продолжение – усовершенствование идей развития – застроенных территорий (РЗТ). А реновация – понятие более точечное, хотя и комплексное. Исходя из этого, представляется необходимым закрепление понятия «реновация» как основного способа комплексного развития территории, что избавит от неоднозначности толкования данного термина и способствует более грамотной реализации программ реновации в регионах.

2. Отсутствие закреплённой методики определения оптимальных способов финансирования проектов реновации в регионах также негативно сказывается на их реализации. Реновация в регионах не может финансироваться по аналогии с реновацией г. Москвы, так как возможности региональных бюджетов существенно отличаются от столичного, исходя из чего требуется эффективная методика

расчета доли участия субъектов финансирования в процессе реновации в регионах.

3. Необходимость учета культурно-исторических особенностей реновируемых территорий. Облик города и даже целого региона неповторим, каждая территория имеет собственные, присущие исключительно ей исторические и культурные особенности, которые необходимо учитывать в процессе реновации еще на уровне проектирования с целью сохранения наследия. Наиболее важно учитывать данный аспект в городах со статусом «исторического поселения».

4. Потребность в оценке экологической обстановки и определении необходимых экологических мероприятий, исходя из специфики местности. Экологические и климатические особенности оказывают существенное влияние на необходимость использования соответствующих технологий в строительстве, применения концепций «умный дом» и «умный город» в реализации проектов реновации. Данный вопрос является особенно важным в условиях сложившейся эпидемиологической обстановки в мире.

5. Необходима оптимизация бизнес-процессов реновации, так как зачастую затягивание сроков проведения работ, удорожание проектов, сложности в коммуникации участников проектов возникают именно из-за отсутствия грамотно построенных бизнес-процессов и необходимой информационно-технической базы.

Исходя из вышесказанного, можно сделать следующий вывод: регионы неизбежно сталкиваются с трудностями на пути реализации «всероссийской реновации», преимущественно это связано со спецификой территорий и с недостаточным урегулированием на законодательном уровне процессов реновации в регионах. Грамотный подход к определению способов финансирования реновации, учет экологической обстановки и культурно-исторических особенностей территорий, оптимизация бизнес-процессов реновации, а также своевременное нормативное закрепление определения и принципов реновации в регионах способствуют наиболее успешной реализации программ реновации в России.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Киевский И. Л. Особенности методологии организации «волнового» переселения в районах комплексной реконструкции / И. Л. Киевский // Промышленное и гражданское строительство. — 2006. — № 10. — С. 12–14.

2. Киевский И. Л. Оценка эффектов от градостроительных мероприятий по реновации кварталов сложившейся застройки Москвы и их влияние на потребность в строительных машинах и механизмах / И. Л. Киевский, А. А. Сергеева // Интернет-журнал «Наукосведение». – 2017. – Т. 9, № 6. – URL: <https://naukovedenie.ru/PDF/108TVN617.pdf> (дата обращения 15.09.2021).

3. Всероссийская реновация»: что это такое и зачем она нужна. – URL: https://www.domofond.ru/statya/vserossiyskaya_renovatsiya_chno_eto_takoe_i_zachem_ona_nuzhna_/101400 (дата обращения: 17.09.2021).

4. О Программе реновации / Фонд реновации. – URL: <https://fr.mos.ru/o-programme-renovatsii> (дата обращения 15.09.2021).

Информация об авторе

Гусева Галина Викторовна – старший преподаватель кафедры государственно-правовых дисциплин Института государства и права Байкальского государственного университета, galiguseva@yandex.ru.

Information about the author

Guseva, Galina V. – Senior Lecturer, Chair of State and Law Disciplines, Institute of State and Law, Baikal State University, galiguseva@yandex.ru.