

**С.А. Астафьев, Г.В. Хомкалов, М.В. Тимофеева, А.С. Пестерева**

## **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Актуальность темы исследования связана с большим объемом аварийного жилья на территории Российской Федерации. Аварийное жилье создает угрозу жизни и здоровью проживающих в нем граждан. Расселение аварийного жилья является приоритетной задачей федерального уровня, входит в состав национального проекта «Жилье и городская среда». Проводится оценка возможности расселения аварийного жилищного фонда на территории Иркутской области в среднесрочной перспективе, анализ факторов, влияющих на его расселение. Предлагаются варианты решения проблемы.

*Ключевые слова:* аварийный жилищный фонд, национальный проект, бюджет, переселение, переселение граждан, ветхое жилье, жилищное законодательство, региональная программа.

**S.A. Astafiev, G.V. Homkalov, M.V. Timofeeva, A.S. Pestereva**

## **TOPICAL ISSUES OF RESETTLEMENT OF EMERGENCY HOUSING STOCK IN THE IRKUTSK REGION**

The relevance of the research topic is associated with a large volume of emergency housing stock in the territory of the Russian Federation. Emergency housing stock poses a threat to the life and health of citizens living in it. Resettlement of the emergency fund is a priority task at the federal level, it is part of the national project «Housing and Urban Environment». An assessment of the possibility of resettlement of the emergency housing stock in the Irkutsk region in the medium term, an analysis of the factors affecting the resettlement is carried out. Solutions to the problem are offered.

*Keywords:* emergency housing stock, national project, budget, resettlement, resettlement of citizens, dilapidated housing, housing legislation, regional program.

Расселение аварийного жилья является наиболее актуальной проблемой в Российской Федерации. С 2008 г. по настоящее время расселено более 22,8 млн м<sup>2</sup> аварийного жилья, в котором проживало 1,44 млн чел. (рис. 1). Объем финансового обеспечения составил 1,1 трлн р. [1].

Иркутская область — один из десяти субъектов Российской Федерации по наибольшему объему аварийного фонда. В данной статье под аварийным фондом, подлежащим расселению, определим многоквартирные дома (аварийные МКД). Больше всего в общем объеме аварийных домов приходится на дома, которые были построены в 1946–1970 гг. (67 %) (рис. 2).

По сведениям Облстата на 2021 г., общий объем жилищного фонда на территории Иркутской области составлял 61 369,9 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе в МКД — 41 117,8 тыс. м<sup>2</sup>. По сравнению с 2008 г. рост составил 10 467,5 тыс. м<sup>2</sup>, или 20 % [2] (рис. 3).

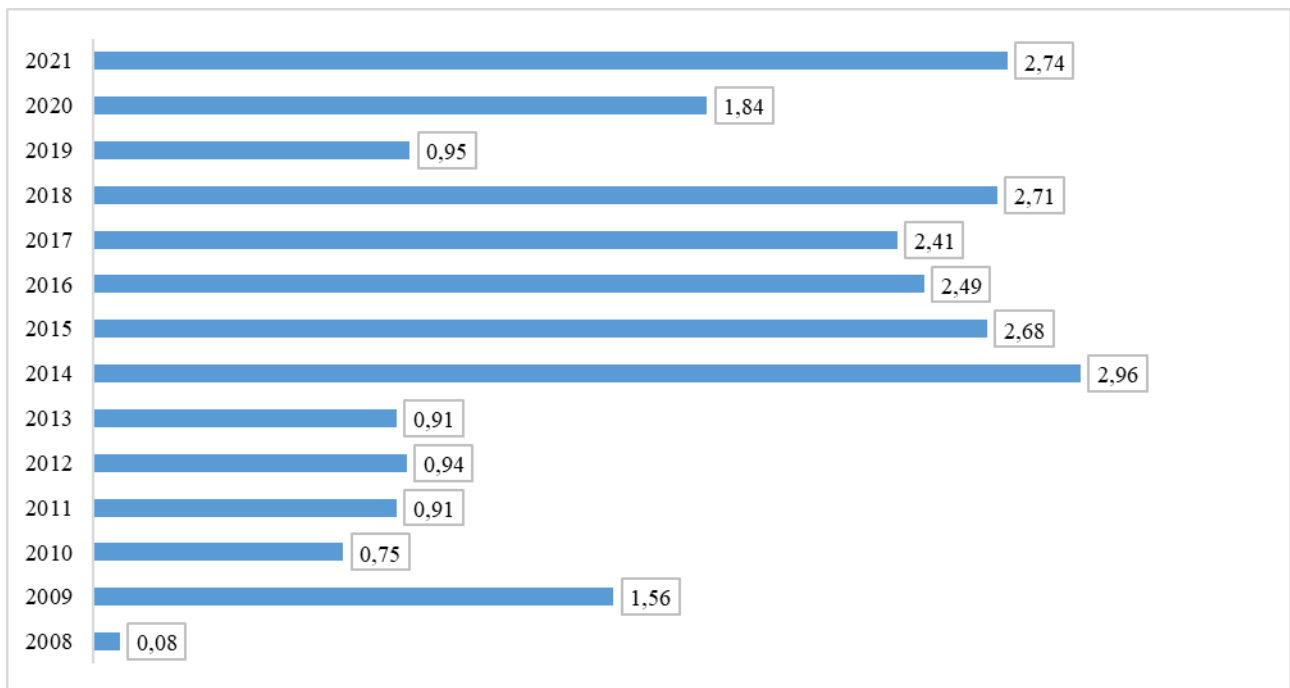


Рис. 1. Динамика расселения аварийного жилья в Российской Федерации с 2008 по 2021 г., млн м<sup>2</sup>

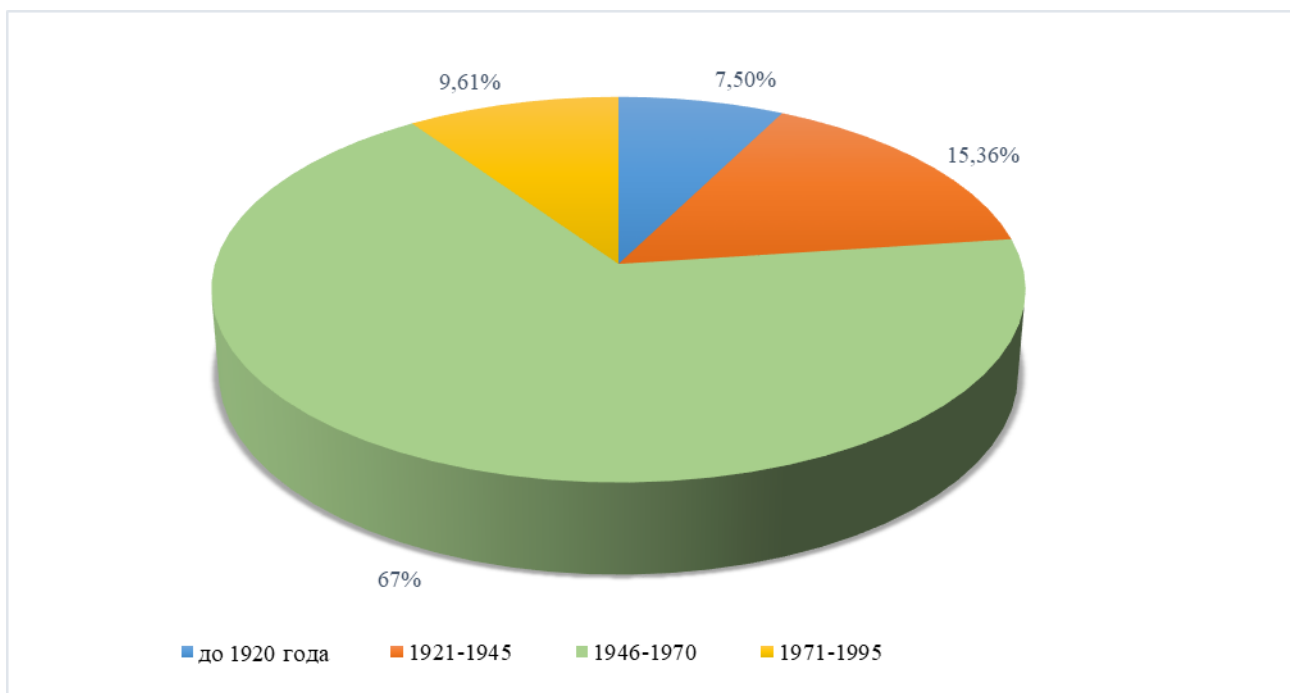


Рис. 2. Жилой фонд в Иркутской области по годам застройки, %

Исходя из анализа данных, размещенных в информационной системе «Реформа ЖКХ» [1], аварийный многоквартирный жилой фонд области на 1 марта 2023 г. составляет 1031,9 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 433,1 тыс. м<sup>2</sup> — МКД, признанные аварийными до 1 января 2017 г., 598,8 тыс. м<sup>2</sup> — МКД, признанные аварийными с 1 января 2017 г. по 1 января 2022 г. Объем аварийного жилья в

общем аварийного фонда составляет 1,2 %, или 2,5 % от общего объема многоквартирных домов.

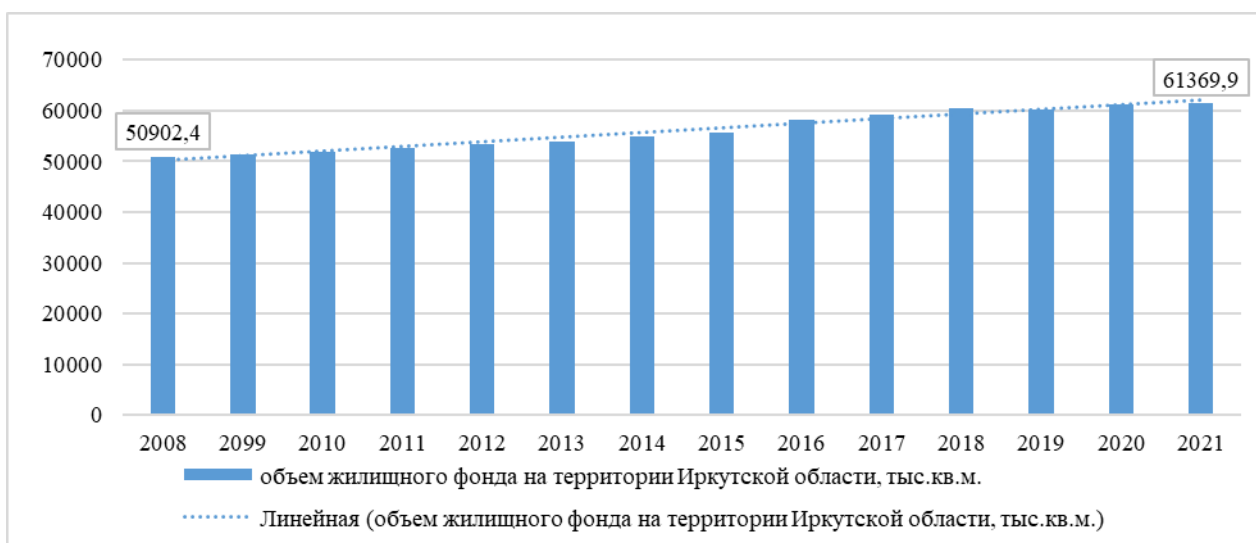


Рис. 3. Объем жилищного фонда на территории Иркутской области

За период с 2008 по 2019 г. при реализации программы расселения аварийного жилья расселено 1870 домов площадью 662 тыс. м<sup>2</sup>. Следует отметить, что в РФ расселение аварийного жилья производится в рамках Национального проекта<sup>1</sup>. На областном уровне в целях возможности участия в проектах федерального уровня реализуется региональная программа (далее — региональная программа)<sup>2</sup> с участием средств Фонда развития территорий (далее — Фонд) [4]. Программа реализуется этапами. Так, в настоящее время в соответствии с указом Президента Российской Федерации № 204<sup>3</sup> при реализации региональных программ в Иркутской области расселяются МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу до 1 января 2017 г. На ликвидацию аварийного непригодного жилья, которое было признано таковым после 1 января 2017 г., в настоящее время бюджетные средства не выделены. Аварийное жилье на территории Иркутской области, признанное непригодным до 1 января 2017 г. расселяется в рамках регпрограммы, и составляет 394,7 тыс. м<sup>2</sup>. На это выделено 14,5 млрд р. Фондом, при этом региональный бюджет выделил средства в объеме более 1,1 млрд р. По состоянию на 1 марта 2023 г. в рамках региональной программы расселено 167,4 тыс. м<sup>2</sup>, использовано средств Фонда 6,5 млрд р. Объем аварийного жилья, который необходимо расселить и на которое предусмотрены средства, составляет 144,1 тыс. м<sup>2</sup>. Объем аварийного жилья, средства на расселение которого не предусмотрены, составляет

<sup>1</sup> Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», национальный проект «Жилье и городская среда».

<sup>2</sup> Об утверждении региональной адресной программы Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019–2025 годах : постановление Правительства Иркут. обл. от 1 апр. 2019 г. № 270-пп // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 г. : указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 // Там же.

83,2 тыс. м<sup>2</sup>. Исходя из указанной цифры необходимо выделение порядка 7,9 млрд р. При этом в бюджете Иркутской области необходимо предусмотреть на софинансирование указанных мероприятий 317,8 млн р.

Объем аварийного жилья на территории области, который признан непригодным с 1 января 2017 по 1 января 2023 г., составляет 598,8 тыс. м<sup>2</sup>. С учетом среднего темпа прироста аварийного жилищного фонда с 2017 г. к 2026 г. аварийный жилищный фонд составит 892 тыс. м<sup>2</sup> (рис. 4).

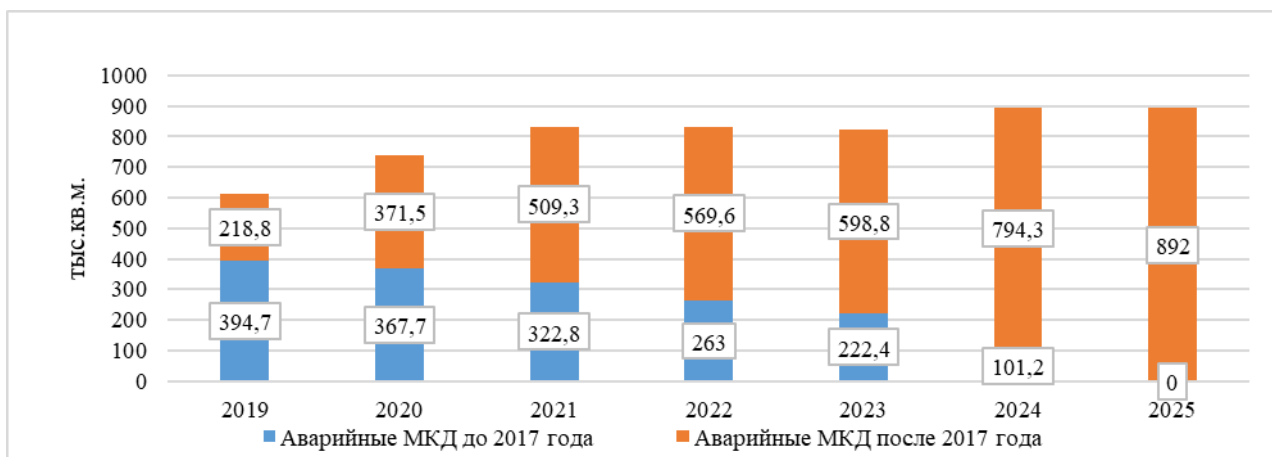


Рис. 4. Прогноз изменения объема аварийного жилищного фонда по годам, тыс. м<sup>2</sup>

Региональным проектом предусмотрено финансирование расселения только 347 тыс. м<sup>2</sup> аварийного жилья. Не обеспечено финансированием расселение 646,5 тыс. м<sup>2</sup> аварийного жилья (рис. 5).

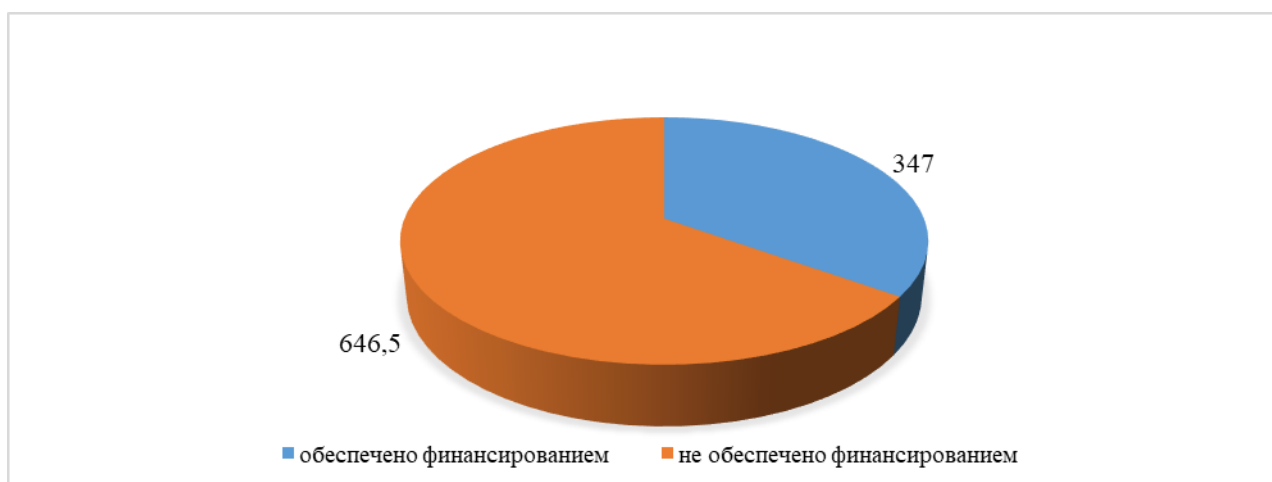


Рис. 5. Обеспечено финансовыми средствами расселение аварийного жилья, тыс. м<sup>2</sup>

Необходимый объем средств на расселение аварийного жилья, которое признано непригодным после 1 января 2017 г., составляет более 61,5 млрд р. Данный расчет сделан исходя из стоимости 1 м<sup>2</sup> — 95 044 р., утвержденной для Иркутской области приказом Минстроя России на 1-й квартал 2023 г. [5]. С

применением индекса-дефлятора (5,8 %) объем средств, необходимый на реализацию мероприятий, увеличивается более чем на 3 млрд р. ежегодно. Стратегией развития строительной отрасли<sup>1</sup> определены задачи, которые направлены на устойчивое сокращение аварийного жилья [6]. Исходя из анализа Стратегии, одной из таких задач является создание постоянно действующего механизма расселения аварийного жилья, но при этом объем федеральной поддержки (уровень софинансирования из средств федерального бюджета), учитывая бюджетную обеспеченность регионов Российской Федерации, постепенно будет снижаться и должен составлять не выше 60 %. Уровень регионального бюджета при этом будет повышаться до 40 %.

Исходя из расчета указанного уровня софинансирования в бюджете Иркутской области на реализацию мероприятий, необходимо предусмотреть 24,6 млрд р. (без применения индекса-дефлятора).

Существует ряд актуальных проблем, которые не позволяют наращивать темпы расселения аварийного жилья, а также активно использовать механизм комплексного развития территорий (КРТ) при расселении аварийного жилья. К ним можно отнести:

- отсутствие возможности предоставления финансовой поддержки Фонда муниципальным образованиям, которые закончили расселение аварийного жилья, признанного непригодным до 1 января 2017 г., и которые готовы начать новую программу расселения, в случае, если в целом регионом не завершена предыдущая программа расселения;

- запрет предоставления Фондом финансовых средств регионам на ликвидацию аварийного жилья в рамках проектов комплексного развития территории, если аварийные МКД, расположенные на этой территории, были признаны непригодными в разные периоды;

- невозможность расселить аварийное жилье, признанное аварийным до 1 января 2017 г., и не вошло по каким-то причинам ранее в Федеральный проект в рамках новой программы расселения;

- отсутствие оперативного механизма перераспределения средств Фонда региону по мере увеличения нормативной стоимости жилья на территории региона;

- высокий уровень расходов бюджетов муниципальных образований на мероприятия по сносу аварийных многоквартирных домов и утилизации отходов;

- невозможность включения в региональную программу расселения аварийного фонда аварийных многоквартирных домов, получивших повреждения в результате пожаров и признанных непригодными для проживания, имеющих угрозу обрушения, вне зависимости от даты признания их аварийными и подлежащими сносу, домов блокированной застройки;

- рост дополнительных расходов бюджетов регионов и муниципальных образований, возникающих в связи с предоставлением переселяемым гражданам жилых помещений в границах конкретного населенного пункта, жилых

---

<sup>1</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года : распоряжение Правительства РФ от 31 окт. 2022 г. № 3268-р // СПС «КонсультантПлюс».

помещений большей площади (но социальной норме), чем расселяемое жилое помещение, в связи с возможностью зачета стоимости расселяемого помещения при предоставлении собственнику другого жилого помещения;

- наличие избыточных требований к отдельным элементам предоставляемого жилого помещения и отсутствие дифференцированного подхода к предоставляемому жилому помещению в зависимости от вида населенного пункта;

- невозможность реализации за счет средств Фонда проектов строительства индивидуальных жилых домов в целях расселения аварийного жилищного фонда по типовым проектам, разработанным в регионе и учитывающим климатические и иные особенности региона.

Для решения выявленных проблем целесообразно на уровне Федерации рассмотреть вопрос:

- повышения размера финансирования Фондом региональных программ по расселению из аварийного жилья, признанного таковым с 1 января 2017 г.;

- расселения за счет средств Фонда развития территорий тех многоквартирных домов, которые имеют угрозу обрушения, вне зависимости от срока ввода в эксплуатацию и вне зависимости от наличия или отсутствия статуса аварийных. Важно первичное признание МКД, имеющего угрозу обрушения. В Иркутской области к таким домам могут относиться дома 335-й серии (хрущевки), которые, с одной стороны, не признаны аварийными, а с другой стороны, многие из них являются сейсмонебезопасными из-за применения в 1960–1970-е гг. при их строительстве газозолобетона, который за период эксплуатации вступил в реакцию с арматурой и во многом разъел ее. Такие дома, которых в регионе более 1,5 тыс., необходимо обследовать на предмет сейсмонебезопасности и запланировать средства в Фонде на их расселение;

- выделения необходимых средств для муниципалитетов на снос аварийного жилья, которое было признано таковым с 1 января 2017 г., вне зависимости от того, завершилась ли программа по сносу аварийного жилья, которое было признано таковым до 1 января 2017 г.;

- о внесении изменений в Правила финансовой поддержки № 1469<sup>1</sup>, в части установления возможности выделения в качестве отдельного лимита за счет средств Фонда на реализацию проектов комплексного развития территории, предусматривающего возможность расселения аварийного жилищного фонда, вне зависимости от периода признания многоквартирных домов аварийными;

- установления порядка оперативного перерасчета лимитов предоставления финансовой поддержки Фонда в зависимости от увеличения цена 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения по регионам.

Региональной власти совместно с муниципальной в ходе реализации регпрограмм расселения людей из аварийного жилья необходимо:

- уделять большее внимание механизму индивидуального жилищного строительства, в особенности на участках, где многоэтажное строительство нецелесообразно;

---

<sup>1</sup> Правила предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда : постановление Правительства РФ от 20 авг. 2022 г. № 1469 // СПС «КонсультантПлюс».

- активнее применять Методику отбора проектов ИЖС № 633/пр<sup>1</sup>;
- разработать меры по усилению ответственности муниципалитетов и рег-операторов по проведению капремонта МКД за своевременное и качественное проведение капитального ремонта общего имущества МКД, с целью недопущения роста его аварийности;
- использовать механизм КРТ, в том числе рассматривать новые территории для расселения аварийного жилья через механизмы КРТ.

### Список использованных источников

1. Реформа ЖКХ : офиц. портал. — URL: <https://www.reformagkh.ru/relocation-about> (дата обращения 08.03.2023).
2. Жилищный фонд Иркутской области по состоянию на 31 декабря 2021 года // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области : офиц. сайт. — URL: <https://irkutskstat.gks.ru/folder/167942> (дата обращения: 06.03.2023).
3. Национальные проекты России : офиц. портал. — URL: <https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda> (дата обращения 08.03.2023).
4. Региональная адресная программа Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019–2025 годах» : постановление Правительства Иркут. обл. от 1 апр. 2019 г. № 270-пп : (с изм. на 21 марта 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
5. О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2023 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на 1 квартал 2023 года : приказ М-ва строительства и жилищно-коммун. хоз-ва Рос. Федерации от 22 дек. 2022 г. № 1111/пр // СПС «КонсультантПлюс».
6. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года : распоряжение Правительства РФ от 31 окт. 2022 г. № 3268-р // СПС «КонсультантПлюс».

### Информация об авторах

*Астафьев Сергей Александрович* — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [astafievsa@mail.ru](mailto:astafievsa@mail.ru).

*Хомкалов Геннадий Владимирович* — доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экономики строительства и управления недвижи-

---

<sup>1</sup> Методика отбора проектов индивидуальных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда : приказ Минстроя России от 2 авг. 2022 г. № 633/пр // СПС «КонсультантПлюс».

мостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: hgv1950@mail.ru.

*Тимофеева Мария Владимировна* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: m.timofeeva@govirk.ru.

*Пестерева Анна Сергеевна* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: anutka.1993@mail.ru.

### **Authors**

*Astafyev Sergey Alexandrovich* — D.Sc. in Economics, Professor, Head of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: astafievsa@mail.ru.

*Homkalov Gennady Vladimirovich* — D.Sc. in Economics, Professor, Professor of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: hgv1950@mail.ru.

*Timofeeva Maria Vladimirovna* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: m.timofeeva@govirk.ru.

*Pestereva Anna Sergeevna* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: anutka.1993@mail.ru.