

## ИЗНОС ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ОДНА ИЗ ОСНОВНЫХ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

Г. Г. Павлова

Челябинский государственный университет,  
Челябинск, Россия

Статья посвящена проблемам изношенности жилищного фонда. На сегодняшний день большой проблемой в сфере ЖКХ является износ жилищного фонда. И это является одной из главных проблем не только города Челябинска или региона, а всего государства в целом. Решение этой жилищной проблемы является одним из приоритетных направлений деятельности органов власти и социально-экономического развития нашей страны в целом.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, износ, аварийное жильё, ветхое жильё.

## DEPRECIATION OF THE HOUSING STOCK AS ONE OF THE MAIN PROBLEMS OF THE HOUSING SECTOR OF THE CITY OF CHELYABINSK

G. G. Pavlova

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia

The article is devoted to the problems of deterioration of the housing stock. To date, a big problem in the housing and utilities sector is the deterioration of the housing stock. And this is one of the main problems not only of the city of Chelyabinsk or the region, but of the whole state as a whole. The solution of this housing problem is one of the priorities of the authorities and the socio-economic development of our country as a whole.

**Keywords:** housing stock, wear and tear, emergency housing, dilapidated housing.

В соответствии с Конституцией РФ главной задачей в деятельности государственных и муниципальных органов власти является улучшение жилищных условий граждан, обеспечение каждого достойным благоустроенным жильем, и в целом — развитие жилищного фонда.

Легальное определение жилищного фонда закреплено в Жилищном кодексе Российской Федерации — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Существуют разные точки зрения ученых на понятие жилищного фонда. Но большинство из

них сводится к основным признакам таким как: 1) совокупность жилых помещений; 2) пригодных для постоянного проживания; 3) расположенных в жилых или иных строениях; 4) помещений, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других факторов подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно [3].

Рассмотрим жилищный фонд г. Челябинска. Его общая площадь с 2018 по 2021 гг. представлена в таблице 1.

Таблица 1

Общая площадь жилищного фонда города Челябинска  
с 2018 по 2021 гг.

Показатель	2018	2019	2020	2021
Общая площадь жилищного фонда, тыс. кв. м	31063,4	31570	32100,1	34100

С 2018 по 2021 гг. общая площадь жилищного фонда в Челябинске увеличилась на 3 036,6 тыс. кв. м, это в свою очередь подтверждает положительную динамику строительства и ввода жилья.

Повышение качества жизни граждан в сфере ЖКХ зависит от развития и модернизации жилищного фонда, удовлетворения спроса и потребности общества в жилье. Сегодня большое внимание уделяется состоянию жилищного фонда, повышению комфорта проживания и качеству обслуживания жилья, а также программам обновления жилищного фонда.

Одной из основных проблем в жилищной сфере города Челябинска является износ жилищного фонда, который может быть физическим и моральным.

Так, под физическим износом понимается величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания на определенный момент времени [7]. Однако износ может быть не только физическим, но и моральным.

Отличительной и главной особенностью при моральном износе здания (помещения) является то, что его можно эксплуатировать по назначению, но с экономической точки зрения

это неэффективно. Во-первых, моральный износ жилого помещения связан с устаревшими конструкциями, инженерными коммуникациями, которые требуют модернизации, во-вторых, состоит в несоответствии уровня внутреннего благоустройства и инженерного оборудования современным подходам и требованиям к жилью граждан [4].

Для того чтобы определить моральный износ и целесообразность дальнейшего использования устаревшего здания (помещения), необходимо создать комиссию, которая определяет, насколько устарело основное средство, выявляет, можно ли после списания использовать отдельные детали объекта и т. п.

Таким образом можно сказать, что износ здания (жилого помещения) подразумевает то, что жилые дома не соответствуют современным требованиям и нормам, не удовлетворяют потребности граждан в комфортном и благоустроенном жилье, что влияет на качество жизни населения, а также на социальную и демографическую стабильность.

Рассмотрим данные о количестве вводимого в эксплуатацию жилья в г. Челябинске в период с 1950 по 2020 гг. (таблица 2).

Таблица 2

Количество вводимых в эксплуатацию домов в Челябинске с 1950 по 2020 гг.

Показатель	1950–1959	1960–1969	1970–1979	1980–1989	1990–1999	2000–2009	2010–2020
Количество вводимых в эксплуатацию домов в Челябинске	888	1336	771	550	409	511	575

Как видно из представленных данных, в Челябинске активное строительство жилых домов велось в период с 1950 по 1979 гг. К этому периоду относятся 2995 домов, что составляет 46,7 % от общего числа жилых домов города. То есть жилищный фонд в настоящее время значительно постарел. Начиная с 1980-х гг., темп строительства существенно снизился. Так, при сравнении можно увидеть уменьшение на 49,1 % введенных в эксплуатацию домов по сравнению с 1950–1979 гг. Это является одной из причин высокого износа жилищного фонда.

Ежегодно процент износа увеличивается от 0,2 до 1 %. Процент износа жилищного фонда города Челябинска составляет более 55 %.

В эпоху инноваций и современных технологий, нововведений в области техники, организации труда, основанных на использовании достижений науки, идет развитие и жилищной сферы, что в свою очередь влияет на современные социально-экономические требования к жилым зданиям. ЖКХ является важнейшей отраслью российской экономики, определяющей условия

жизнедеятельности населения. Возводимые дома должны соответствовать имеющимся строительным стандартам, ГОСТам, СНиПам и т. п., при этом жильё должно быть удобным и комфортным для проживания, технологически оснащенным, отвечать нормам по звуко-, тепло-, гидроизоляции.

Физический износ зданий и сооружений особенно заметен в г. Челябинске на полях новостроек и домов, построенных в 1980-х гг. В тех случаях, когда износ не представляет угрозы и не является критичным, органы власти принимают решение в основном о проведении ремонтных и реставрационных работ. В других случаях физический износ представляет опасность тем, что может спровоцировать аварийные ситуации. Тогда органами власти принимаются решения в соответствии с заключением комиссии о сносе здания.

Поэтому задачей органов государственной власти и местного самоуправления является своевременное устранение изношенных зданий, что играет важную роль в жизни города и страны, так

как это влияет на условия привлекательности для инвесторов, сокращение миграции, образование новых рабочих мест и снижение транспортной загруженности [9].

Кроме технологических факторов, на износ жилищного фонда влияют временные, природные и другие факторы. Поэтому при строительстве нужно учитывать все эти факторы, которые могут привести здание в состояние ветхости или аварийности и стать непригодными для жилья.

Под аварийным состоянием здания понимается такое состояние, при котором более 50 % жилых помещений и основных несущих конструкций здания отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих [7].

Состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеют износ: для каменных домов — свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард — свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям, называется ветхим [7].

Несмотря на некоторую схожесть этих понятий, необходимо их различать, т. к. ветхое и аварийное жилье не одно и то же, и имеет разные особенности и признаки. В частности, в аварийной квартире проживать нельзя, так как это опасно для жизни и здоровья граждан, в отличие от ветхого жилья. Ветхим зданием называют дом, который требует выполнения капитального ремонта в силу своей старости. После проведения обязательной экспертизы, межведомственная комиссия признает жилье ветхим или аварийным, в результате чего соответственно осуществляется капитальный ремонт или переселение в другое жилое помещение.

Если многоквартирный дом (далее МКД) признан аварийным и подлежащим сносу, то жилые помещения, расположенные в таком МКД, являются непригодными для проживания, и жильцам предоставляют иное благоустроенное жилье в соответствии с жилищным законодательством [8].

Из проведенного анализа наглядно видно, что объемы аварийного и ветхого жилищного фонда города Челябинска растут с каждым годом.

Таблица 3

Динамика и структура аварийного и ветхого жилищного фонда Челябинска

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Жилищный фонд (аварийный и ветхий), тыс. кв. м	123,7	146,8	139,4	144,7	151,1	146,2	153,5	150,6
Удельный вес аварийного и ветхого фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	0,44	0,51	0,47	0,48	0,5	0,47	0,46	0,47

Как видно из анализа за восемь лет, удельный вес аварийного и ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в среднем составляет 0,47 %. Это означает, что количество аварийного и ветхого жилья растёт примерно так же, как и идет расселение из старого.

Сегодня в Челябинске насчитывается 148 аварийных домов, это 2,3 % от всего количества жилых домов. Это ниже среднего показателя по России на 0,4 %.

Удельный вес аварийного жилья г. Челябинска представлен на рисунке 1.

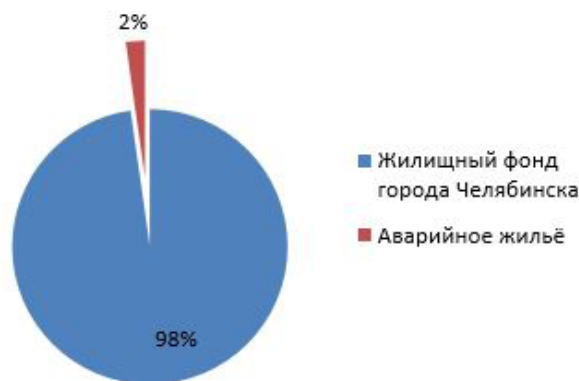


Рис. 1. Удельный вес аварийного жилья города Челябинска, %

К сожалению, в настоящее время в Челябинской области в аварийном и ветхом жилье продолжают проживать десятки тысяч человек, каж-

дый день подвергая свою жизнь опасности, так как в любой момент могут обрушиться крыша, стена, балкон, лестница и т. п.

Таблица 4

Количество людей, переселенных из аварийного жилья в г. Челябинске с 2017 по 2021 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021
Кол-во, переселенных из аварийного жилья (чел).	880	710	985	510	519

Из представленного в таблице 4 анализа видно, что за последние 5 лет из аварийного жилья, в соответствии с программой «Ветхое жилье» было переселено 3604 человека. Однако ещё большое количество людей живут в условиях, которые угрожают их жизни и здоровью.

Причиной такого состояния МКД является несвоевременное и некачественное проведение капитальных и текущих ремонтов. Надлежащее содержание жилого дома позволяет отслеживать качественное состояние здания, предупреждать преждевременный износ строительных конструкций, инженерных коммуникаций, а также своевременно устранять возникающие недостатки [5].

В целом состояние жилищного фонда в Российской Федерации и в частности в г. Челябинске зависит от разных факторов, например реконструкции, модернизации, капитального и текущего ремонта, нового строительства [6].

Органами власти и соответствующими комиссиями ежегодно большое количество МКД признается аварийным и ветхим жильем. В результате этого люди не имеют возможности продолжать жить в своих квартирах из-за высокого риска причинения вреда их здоровью или жизни. Для обеспечения населения новым жильем была разработана государственная программа «Ветхое жилье», которая начала свое действие еще в 2002 году. За 10 лет органы государственной и муниципальной власти не успели в полной мере реализовать задачи программы, поэтому было принято решение о ее продлении. Она действует до сих пор и будет закончена в 2022 году. Благодаря данной программе люди получили возможность переехать в новое благоустроенное жилье с наличием всех необходимых коммуникаций.

В 2022 году были внесены важные изменения и перспективы Программы «Ветхое жилье». В частности, гражданам теперь дается возможность самостоятельно выбирать себе жилую площадь, при этом нужно будет выплачивать определенную плату за получение нового жилья (дополнительные кв. м). Однако многие не смогут внести оплату. В этом случае законом о расселении из ветхого и аварийного жилья предусмотрен другой вариант обеспечения жильем — заключение договора о социальном найме с органом МСУ.

Таким образом, можно выделить следующие основные причины износа жилищного фонда в городе Челябинске:

- 1) низкий ввод жилья в эксплуатацию;
- 2) несвоевременный и некачественный капитальный и текущий ремонт;
- 3) недостаточность средств на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда;
- 4) недостаточность инвестиций в жилищное строительство.

Для решения вышеуказанных проблем органам власти необходимо стимулировать застройщиков сносить ветхие и аварийные дома и на их местах строить новые МКД, это может сократить затраты на подключение к инженерно-техническим сетям, так как на местах сноса есть все необходимые коммуникации.

Необходимо ужесточить мониторинг, контроль, а также ответственность за проведением капитального ремонта, это поможет вовремя выявить некачественную работу подрядчиков.

В современных условиях в Челябинске эффективно решать основные проблемы, связанные с улучшением жилищных условий граждан, необходимо не только за счет строительства нового жилья, но и с учетом реконструкции, модернизации действующего жилого фонда.

Таким образом, количество ветхого и аварийного жилья в Челябинске возрастает стремительными темпами. В основном это связано с высокой степенью физического износа МКД; повышением риска аварийности жилых домов, причинами которой являются степень физического износа (вследствие естественного старения зданий), а также неправильная эксплуатация жилых зданий; некачественным капитальным ремонтом; недостаточностью средств на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда.

Все это приводит к разрушению жилищного фонда, нарастанию ветхости и аварийности жилья и, как следствие, снижению степени удовлетворенности потребности граждан в качественном жилье [1]. Применение новых технологий, модернизации жилищного фонда с использованием современных инноваций в области техники приведет в скором времени к развитию жилищной сферы, что в свою очередь положительно отразится на жизнедеятельности населения.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Беседина, Е. С. Реновация аварийного и ветхого жилищного фонда как метод его обновления / Е. С. Беседина // *Инновации. Наука. Образование*. — 2021. — № 35. — С. 305–309.
2. Долаева, З. Н. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения / З. Н. Долаева, Ф. К. Биджиева // *Молодой ученый*. — 2018. — № 21 (80). — С. 298–300.
3. Иншакова, А. О. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / А. О. Иншакова [и др.] ; под ред. А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. — Москва : Юрайт, 2022. — 416 с.
4. Корнеева, И. Л. Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования / И. Л. Корнеева. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Юрайт, 2022. — 450 с.
5. Мансурова, В. Г. Основные отличия текущего и капитального ремонта жилищного фонда / В. Г. Мансурова // *Международный студенческий научный вестник*. — 2021. — № 2. — С. 211–215.
6. Маслихова, Е. А. Современное состояние жилищного фонда России и организация процесса его воспроизводства / Е. А. Маслихова, С. В. Данилова // *Алтайский вестник Финуниверситета*. — 2019. — № 4. — С. 39–48.
7. Николукин, С. В. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / С. В. Николукин. — Москва : Юрайт, 2022. — 291 с.
8. Прозорова, Р. М. Механизмы расселения аварийного жилищного фонда / Р. М. Прозорова // *Инновации. Наука. Образование*. — 2021. — № 47. — С. 1029–1032.
9. Сташевская, Н. А. Анализ текущего состояния жилищного фонда города Москвы / Н. А. Сташевская, М. Г. Бароева, А. П. Минина // *Системные технологии*. — 2018. — № 1 (26). — С. 130–134.

## СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

**Павлова Галина Геннадьевна** — кандидат юридических наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления Челябинского государственного университета, г. Челябинск, Россия. [galina.pavlova.7878@mail.ru](mailto:galina.pavlova.7878@mail.ru)

## REFERENCES

1. Besedina E. S. Renovaciya avarinogo i vetxogo jilishnogo fonda kak metod ego obnovleniya [Renovation of emergency and dilapidated housing stock as a method of its renewal]. *Inovacii. Nauka. Obrazovanie* [Innovation. The science. Education.], 2021, no. 35, pp. 305–309. (In Russ.).
2. Dolaeva Z. N. Osnovnye problemy razvitiya jilishnoy sfery I puti ix resheniya [The main problems of housing development and ways to solve them]. *Molodoy ucheniy* [Young scientist], 2018, no. 21 (80), pp. 298–300. (In Russ.).
3. Inshakova A. O. Jilishnoe pravo [Housing law]. Moscow, Yurayt Publ., 2022. P. 416. (In Russ.).
4. Korneeva I. L. Jilishnoe pravo [Housing law]. Moscow, Yurayt Publ., 2022. 138 p. (In Russ.).
5. Mansurova V. G. Osnovnye otlichiya tekushhego I kapital'nogo remonta jilishnogo fonda [The main differences between current and capital repairs of housing stock]. *Mejdunarodnyy studencheskiy nauchnyy vestnik* [International Student Scientific Bulletin], 2021, no. 2, pp. 211–215. (In Russ.).
6. Maslikhova E. A., Danilov, S. V. Sovremennoe sostoyanie jilishnogo fonda Rossii i organizaciya processa ego vosproizvodstva [The current state of the housing stock of Russia and the organization of its reproduction process]. *Altayskiy vestnik Finuniversiteta* [Altai Bulletin of the Financial University], 2019, no. 4, pp. 39–48. (In Russ.).
7. Nikolyukin S. V. Jilishnoe pravo [Housing law]. Moscow, Yurayt Publ., 2022. 291 p. (In Russ.).
8. Prozorova R. M. Mexanizmy rasseleniya avarinogo jilishnogo fonda [Mechanisms of resettlement of emergency housing stock]. *Inovacii.Nauka.Obrazovanie* [Innovation. The science. Education.], 2021, no. 47, pp. 1029–1032. (In Russ.).
9. Stashevskaya N. A., Barieva M. G., Minina A. P. Analiz tekushhego sostoyaniya jilishnogo fonda goroda Moskvy [Analysis of the current state of the housing stock of the city of Moscow]. *Sistemnye texnologii* [System technologies], 2018, no. 1 (26), pp. 130–134. (In Russ.).