

*Курильцева Александра Андреевна студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет», Москва,
Россия*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОДХОДОВ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Г. МОСКВЫ

Аннотация: Реновация – самостоятельный инструмент градостроительной политики. Основная цель – комплексное решение градостроительных проблем, обеспечивающее повышение качества жизни жителей реновируемого объекта Объект реновации – «квартал», а не отдельный МКД (отличие от программ «аварийного жилья» и «улучшение жилищных условий, нуждающихся»).

Ключевые слова: Жилое здание, Методы совершенствования, Капитальный ремонт.

Annotation: Renovation is an independent instrument of urban planning policy. The main goal is a comprehensive solution to urban planning problems, ensuring an improvement in the quality of life of residents of the renovated object. The renovation object is a “quarter”, and not a separate apartment building (unlike the programs of “emergency housing” and “improvement of living conditions in need”).

Keywords: Residential building, Improvement methods, Overhaul.

Введение

Комплексный характер реновации:

- «уровень города в целом»: размещение «квартала» по отношению ко всему городу, маршруты общественного транспорта.

- «уровень района»: общественные пространства и социальная инфраструктура.

- «уровень квартала»: качество планировки, взаимное размещение зданий.

- «уровень коммунальных сетей»: состояние городских сетей коммунальной инфраструктуры.

- «уровень зданий» уровень экологичности и технологичности МКД.

Реновация как коммерческий проект. Концентрируется в точках наличия платежеспособного спроса. Максимально широкий перечень форм реновации (снос и строительство, реконструкция, капремонт (с отселением))

Максимально широкий перечень источников финансирования: средства инвесторов, средства собственников и нанимателей жилых помещений, налоговые льготы, вычеты, средства института развития, средства федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, муниципальных бюджетов, фонды капитального ремонта [1; 2; 3].

Приоритет – защита прав граждан: согласие собственников, законодательная защита прав, опросы жителей по итогам.

Инструменты «градостроительной ответственности» муниципалитетов

- стратегия пространственного развития населенного пункта,
- доказательное обоснование развития новых территорий, оценка не

«ввода» жилья, а показатель с учетом обновления

- установление предельного норматива повышения плотности населения в результате реновации, а также минимальных нормативов обеспеченности транспортной, социальной инфраструктурой и общественными пространствами.

Проблемы правового регулирования обновления жилищного фонда:

1. Отсутствие единой государственной политики обновления жилищного фонда (единые принципы, условия и ограничения обновления жилищного фонда)

2. Отсутствие комплексного механизма обновления жилищного фонда (прежде всего, территории «смешанной» застройки - одновременно дома, признанные аварийными и подлежащими сносу; дома, признанные аварийными и подлежащими реконструкции; дома, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт; иные дома, а также нежилые объекты)

3. Несогласованная реализация программ строительства нового жилья и реновации старого.

4. Массовое строительство нового жилья в рамках договоров освоения территорий.

На Рис. 1 перечислены критерии классификации субъектов РФ, определенных на Рис. 2.

Уровень строительной активности	Критерий		Номер группы	Рекомендации
	Наличие аварийного жилья	Наличие жилья периода индустриального домостроения		
Высокий	значительно	значительно	1	Самостоятельная реновация, наибольший приоритет
	значительно	незначительно	2	Самостоятельная реновация с фокусом на «аварийное жилье», приоритет
	незначительно	значительно	3	Самостоятельная реновация, приоритет
	незначительно	незначительно	8	Реновация не требуется
низкий	значительно	значительно	4	Централизованная поддержка реновации (с опорой на бюджет), наибольший приоритет
	значительно	незначительно	5	
	незначительно	значительно	6	Поддержка реновации (с опорой на бюджет), наибольший приоритет
	незначительно	незначительно	7	Индивидуальные решения по регионам

Рис. 1 – Критерии классификации

Предложения по защите жилищных прав граждан:

1. Единая форма принудительного изъятия жилого помещения при несогласии жильцов - заключение договора перехода права собственности на помещение / договора социального найма в отношении равнозначного жилого помещения (при отказе заключения – понуждение через суд), а не изъятие недвижимости для государственных и муниципальных нужд [4; 5; 6].

2. В качестве возмещения – равнозначное жилое помещение или по выбору граждан равноценное возмещение.

3. Компенсация расходов гражданам в связи с переселением (на временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, на переезд, на поиски другого жилого помещения для приобретения права собственности на него (услуги риелтора), на оформление права собственности на другое жилое помещение, на досрочное прекращение своих обязательств перед третьими лицами (в размере понесенного реального ущерба).

4. Улучшение жилищных условий, нуждающихся (стоящих на учете) и жителей коммуналок – при наличии бюджетных ресурсов желательно переселение с решением проблемы нуждаемости, иначе - переселение с сохранением права на улучшение.

5. Переход обременений с изымаемого жилого помещения на предоставляемое равнозначное жилое помещение.

6. Возможность за доплату приобрести жилые помещения большей площади В случае смерти собственника в период переселения - договор перехода права собственности на жилое помещение заключается в нотариальной форме в интересах наследников доверительным управляющим наследственным имуществом.

7. По выбору пользователей нежилых помещений им должно предоставляться или равноценное возмещение (в размере денежной оценки прекращаемого права) или предоставляться взамен изымаемого помещения равнозначное помещение с сохранением льгот и преференций, которые были установлены в отношении изымаемого жилого помещения.



Рис. 2 – Классификация субъектов РФ

Широкий спектр вариантов расселения: покупка помещений у застройщика на первичном рынке, покупка помещений у застройщика на стадии строительства, покупка помещений на вторичном рынке, безвозмездная передача жилых помещений муниципальному образованию лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории или договор о комплексном развитии территории (на основании положений таких договоров), организация строительства МКД под переселение за счет бюджетных средств. Не должно допускаться софинансирование строительства одного и того же МКД из бюджетных и внебюджетных источников финансирования.

Определение порядка формирования земельных участков и предоставления прав на них лицам, осуществляющим строительство реновируемого жилья Должна допускаться организация реновации МКД самими собственниками помещений (право и процедура, схема ЖСК -> ТСЖ).

Необходимо соблюдение установленных в градостроительных регламентах расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктуры [6; 7; 8].

Тщательное планирование территории реновации (градостроительная оценка, концептуальные решения и проч.). Определение порядка привлечения инвестора на конкурентных началах, описание правоотношений между

органами местного самоуправления, заказчиками и застройщиками жилья. Определить последовательность действий по выводу из эксплуатации и сносу жилых домов (в т. ч. по порядку отключения от сетей).

Заключение

Реновация – самостоятельный инструмент градостроительной политики. Основная цель – комплексное решение градостроительных проблем, обеспечивающее повышение качества жизни жителей реновируемого объекта, Улучшение жилищных условий, нуждающихся (стоящих на учете) и жителей коммуналок – при наличии бюджетных ресурсов желательно переселение с решением проблемы нуждаемости, иначе - переселение с сохранением права на улучшение.

- Приоритет – защита прав граждан: согласие собственников, законодательная защита прав, опросы жителей по итогам.

Библиографический список:

1. Авдеева, Л.Н. Оценка народнохозяйственной эффективности реконструкции / Л.Н. Авдеева // Экономика строительства. – 2000. – № 7. – С. 35–39.
2. Агафонов В.А. Анализ стратегий и разработка комплексных программ / В.А. Агафонов. – М.: Наука, 1990. – 216 с.
3. Азгальдов Г.Г. Квалиметрия в архитектурно-строительном проектировании / Г.Г. Азгальдов. – М.: Стройиздат, 1989. – 264 с.
4. Акуленкова И.В. Эффективность реконструкции жилых зданий (на примере Санкт – Петербурга): автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – СПб. – 2004. – 28 с.
5. Алексеев Ю.В. Реконструкция пятиэтажек – всем / Ю.В. Алексеев, Ю.Г. Страшнова // Жилищное строительство. – 2002. – № 10. – С. 20–21СНиП 2.02.01–83*. Основания зданий и сооружений.
6. Колотилкин Б.М. Надежность функционирования жилых зданий / Б.М. Колотилкин. – М.: Стройиздат, 1989. – 376 с.

7. Коробейников О.П. Формирование инвестиционных программ капитального ремонта жилищного фонда / О.П. Коробейников, А.Н. Крестьянинов, А.А. Сазонов // Жилищное строительство. – 2000. – № 11. – С. 2–3.

8. Маклакова Т.Г. Проектирование жилых и общественных зданий: учеб. пособие для вузов / Т.Г. Маклакова, С.М. Нанасова, В.Г. Шарапенко / под ред. Т.Г. Маклаковой. – М.: Высш.шк., 1998. – 400 с.