

УДК 332.812.12 (571.56-25) DOI: 10.14451/1.221.84

Состояние и ликвидация ветхого и аварийного жилищного фонда г. Якутска

© 2023 **Толстякова Мария Николаевна**

Кандидат педагогических наук, доцент кафедры экспертизы, управления и кадастра недвижимости. Инженерно-технического института. Северо-Восточный федеральный университет им. М. К. Аммосова. Россия, Якутск.

E-mail: tolstyakova@list.ru

© 2023 **Шестакова Пелагея Владимировна**

Магистрант. Северо-Восточный федеральный университет им. М. К. Аммосова. Россия, Якутск.

E-mail: geya.shestak@mail.ru

Ключевые слова: аварийное жилье, ветхое жилье, жилищной фонд, национальный проект «Жилье и городская среда», программа по переселению, аварийные многоквартирные дома, муниципальные программы, ликвидация ветхого и аварийного жилья, капитальный ремонт многоквартирного дома, снос многоквартирного дома.

В данной статье дана оценка эффективности национального проекта «Жилье и городская среда» по состоянию ветхого и аварийного жилищного фонда в городе Якутске. В результате анализа научной литературы обнаружилось множество авторских трактовок о нахождении города Якутска в криолитозоне. Этот уникальный город живет и развивается в очень сложных природных и техногенных условиях, многие из которых в настоящее время квалифицируются как кризисные. Серьезной проблемой городского хозяйства зимой являются техногенные наледы, обусловленные аварийными утечками из водопроводно-канализационных коммуникаций и являющиеся массовым и непрерывным процессом.

Одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной реформы в Российской Федерации остается расселение граждан из ветхих и аварийных домов. Ключевая проблема — значительное количество ветхих и аварийных домов, несвоевременность финансирования и проведения капитального ремонта жилых помещений. В целом, состояние жилищного фонда оценивается как удовлетворительное. Необходимы комплексные меры по устранению негативных факторов в системе управления жилищным фондом города. Результатом проводимого обследования является акт обследования, в котором приводится описание состояния жилого дома, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории, а также дается заключение с предложениями о дальнейшей эксплуатации жилого дома. Сделаны следующие выводы: из всего жилищного фонда города Якутска по данным 2021 года имеется 27% аварийных и ветхих домов, по программе расселения получили жилье 365 горожан за 2021 год, по данным мэрии за 2021 распределялось более 5 тыс. м² жилья.

Введение

Актуальность. На сегодняшний день актуальной проблемой является переселение из ветхих домов граждан. Данная проблема выступает в качестве важнейшей проблемы жилищно-коммунальной реформы. Наличие ветхих домов, как правило, создает определенную угрозу комфорту и безопасности населения. Помимо этого стоит отметить, что наличие ветхих домов ухудшает архитектурно-градостроительный образ города [5].

Существует определенная последовательность признания домов аварийными, ветхими, а также подлежащими сносу. Данный порядок определяется в соответствии с законодательством и решением органов местного самоуправления. Сначала необходимо определить соответствующую межведомственную комиссию, которая будет заниматься признанием домов аварийными, ветхими и подлежащими сносу. Именно членами межведомственной комиссии принимаются решения по поводу дальнейшей эксплуатации таких домов. На федеральном уровне принимаются соответствующие меры, которые способствуют ликвидации аварийного жилищного фонда [9].

Изученность проблемы. В Якутске происходит обрушение жилых и общественных зданий и количество аварийных и ветхих домов увеличивается. В результате анализа научной литературы выяснилось, что в настоящее время существует множество авторских трактовок о нахождении города Якутска в криолитозоне [12]. Якутск – такой город, который развивается в сложных техногенных и природных условиях [8]. Якутск, являющийся уникальным городом, постоянно сталкивается с техногенными наледями, которые в свою очередь обусловлены утечками из водопроводно-канализационных коммуникаций. Такие аварийные утечки, как правило, являются непрерывным процессом [7].

В. Н. Макаров написал статью «Якутск в свинцовом плену», где указал, что благоустройство города, асфальтирование его территории, замена почв на газонах могут существенно уменьшить

запыленность атмосферы и количество свинца, поступающего в окружающую среду [13].

Буслаева И. И. и Варламова Л. Д. оценили аварийность зданий города Якутска. По их мнению и исследованиям, более 20 зданий обрушились в Якутске за последние 50 лет. Снижение несущей способности фундаментов было выделено данными авторами в качестве одной из основных причин обрушения общественных и жилых зданий. Как правило, на это повлияли определенные природные и техногенные условия данного города [10].

Целесообразность разработки темы. По данным официального сайта Администрации города Якутска [15], общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда города Якутска ежегодно остается на уровне 330–340 тыс. м², причиной является естественный износ жилых домов. Ежегодно 20–21 тыс. м² признаются в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу от общей площади ветхого и аварийного жилищного фонда города Якутск.

С целью решения указанной проблемы Постановлением Администрации города Якутска от 01.03.2019 № 54п утверждена Муниципальная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 годы» на территории города [1]. Несмотря на то, что программа является относительно молодой, в городе Якутск за три года было отселено 365 человек, снесено было порядка 30 домов.

Целью данной статьи является оценка эффективности национального проекта «Жилье и городская среда» по состоянию ветхого и аварийного жилищного фонда в городе Якутск.

Объектом исследования является статистика аварийных и ветхих домов в городе Якутск.

Данная цель реализуется посредством решения следующих взаимосвязанных задач:

1. Проанализировать по годам статистические данные из жилищного фонда только аварийные и ветхие жилые дома в городе Якутске.

2. Дать экономическую оценку рассматриваемого жилищного фонда в городе Якутске.
3. Вывести результативность показателей эффективности национального проекта «Жилье и городская среда».

Основная часть

В Российской Федерации на сегодняшний день принята определенная Стратегия, которая касается сферы жилищно-коммунального хозяйства. Данная стратегия была принята на период до 2020 года и является одним из важнейших приоритетов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Данная стратегия основана в первую очередь на принципах поддержки со стороны государства социально-незащищенных граждан. В соответствии со стратегией имеющие право собственники могут быть переселены из аварийного жилья.

Многочисленные федеральные, региональные, муниципальные программы капитального ремонта, реконструкции жилья, разработанные с начала 2012 г., способствовали расселению 10,6 млн м², что на 1 апреля 2018 г. составляет 98,5 % от плановых показателей (рис. 1) [5].

Однако, несмотря на высокий уровень реализации, принятые программы не способны повлиять на рост аварийного и ветхого жилья. Наличие такого типа жилья в первую очередь влияет на безопасность и комфорт населения, а также на архитектурно-градостроительный образ города Якутска (рис. 2).

В России на сегодняшний день более, чем в три раза увеличилась площадь аварийного и ветхого жилья. Данный показатель начал расти с 1990 года. Также, по данным Союза инженеров РФ, новое жилье признается недостаточно качественным и строительство идет медленными темпами. На 1 января 2019 года, по информации Минстроя, расселения требует 15,3 млн квадратных метров жилья [9].

Наиболее высокие показатели зафиксированы в Якутии, Игушети, Республике Тыва и Дагестане (рис. 2).

В Якутии необходимо в первую очередь обратить внимание на модернизацию инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, а также на обновление жилищного фонда. В Республике Саха был длительный период реформирования данной сферы, но несмотря на это нерешенные проблемы остались и требуют незамедлительного решения. В соответствии с рисунком два в Якутии одни из самых высоких показателей в России аварийности и ветхости жилья. За последние годы увеличивается доля аварийного жилья, связано это в первую очередь с многоквартирным фондом жилья.

В Республике Саха высокая степень износа жилья связана с тем, что более 60% площади – это деревянные жилые дома, построенные достаточно давно [5].

В виду вышеуказанных проблем, таких, как природные и техногенные условия, также стоит отметить их влияние на состояние жилого фонда, а именно на нарушение эксплуатации сооружений и зданий.

Якутск – город, сложившийся в сложных техногенных и природных условиях [15], который часто сталкивается с рукотворными льдинами, причиной которых, в свою очередь, являются протечки водопроводных и канализационных труб [1]. Это случайное высвобождение обычно представляет собой непрерывный процесс. Более 20 зданий обрушились в Якутске за последние 50 лет. Снижение несущей способности фундаментов было выделено данными авторами в качестве одной из основных причин обрушения общественных и жилых зданий. Как правило, на это повлияли определенные природные и техногенные условия данного города [2].

По данным официального сайта Администрации города Якутска [15], общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда города Якутска ежегодно остается на уровне 330–340 тыс. м², причиной является естественный износ жилых домов. Ежегодно 20–21 тыс. м² признаются в установленном порядке аварийными и подлежащему сносу от общей площади ветхого

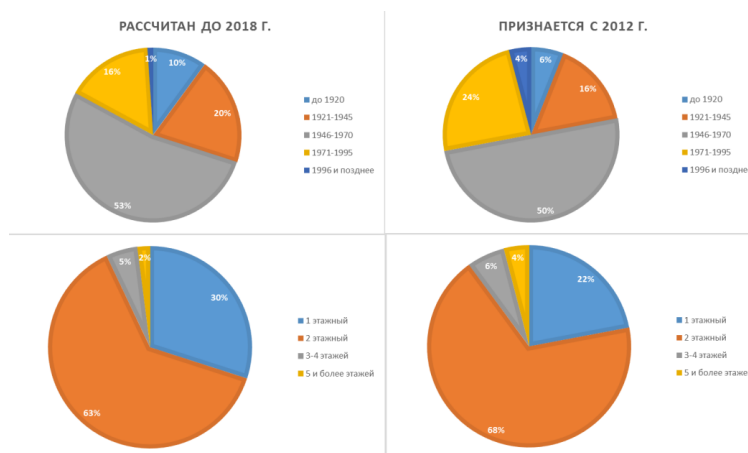


Рис. 1. Структура ветхого жилья.

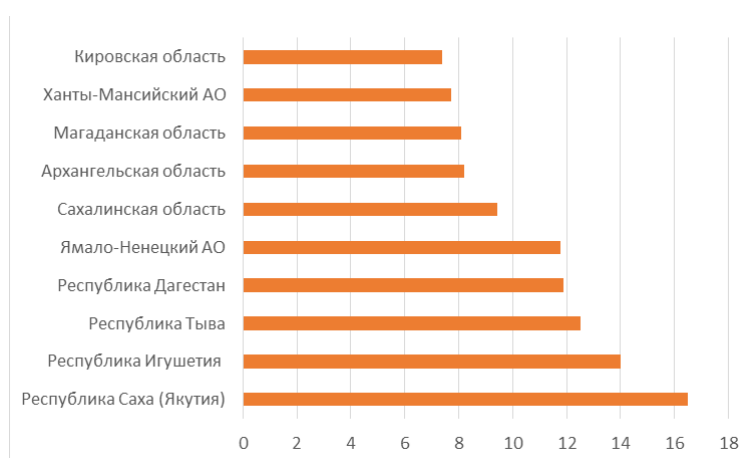


Рис. 2. Доля ветхого и аварийного жилья в регионах РФ.

и аварийного жилищного фонда города Якутск.

С целью решения указанной проблемы Постановлением Администрации города Якутска от 01.03.2019 № 54п утверждена Муниципальная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 годы» на территории города [8]. Несмотря на то, что программа является относительно молодой, в городе Якутске за три года было отселено 365 человек, снесено было порядка 30 домов.

Администрация города принимает всевозможные меры для того, чтобы решить данную проблему. Предоставление муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ» [7] в городе Якутске способствует ликвидации аварийного и ветхого жилищного фонда.

На рисунке 3 представлена динамика признания многоквартирных домов подлежащими сносу и аварийными с 2011 по 2021 гг. На протяжении нескольких лет остается достаточно большим количество обращений граждан в соответствующие органы по оценке жилых помещений города Якутска.

По данным жилищного департамента городского округа г. Якутск есть 3074 многоквартирных жилых дома. Из них аварийными признаны 25,2%.

Межведомственная комиссия осуществляет

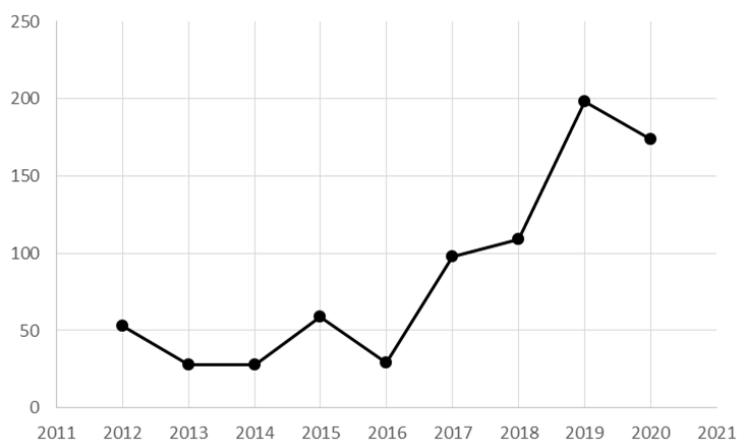


Рис. 3. Динамика признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу по годам [13].

свою деятельность в соответствии с определенными правилами и принципами, которые приняты на данном муниципальном уровне.

Предоставление муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ» предполагает, что комиссии администрации районов предусматривают проведение обследования домов на предмет их соответствия определенным требованиям, которые установлены соответствующим Постановлением [9].

В соответствии с ч. 43 раздела IV Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 при оценке фактического состояния здания проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также местораспо-

ложения жилого помещения.

В соответствии с вышесказанным требуется еще раз напомнить о недостаточном техническом оснащении комиссии, что влияет непосредственно на оценку. Следовательно, по всем имеющимся параметрам произвести полноценную оценку комиссией невозможно. Обследование многоквартирных жилых домов предполагает, таким образом, оценку по внешним признакам, при которой, как правило, применяются простейшие инструменты.

Акт обследования представлен в качестве итога результата оценки, проводимой комиссией. Акт обследования представляет собой документ, в котором описано состояние жилого дома, прилегающей к зданию территории, инженерных систем и т. д. В акте имеется заключение, в котором отражены предложения по эксплуатации жилого дома в дальнейшем.

Выводы

В рамках исследования был проведен анализ рынка аварийной и ветхой недвижимости в г. Якутск, из всего жилищного фонда города Якутска по данным 2021 года имеет 27% аварийных и ветхих домов.

Расчет экономической эффективности национального проекта производился в двух вариантах:

1. По программе расселения получили жилье

365 горожан за 2021 год.

- По данным мэрии за 2021 распределялось более 5 тыс. м² жилья.

Произведены расчеты потоков расходов и доходов по данным двум вариантам. По обоим вариантам был произведен расчет основных

экономических показателей. Анализируемый национальный проект «Жилье и городская среда» соответствует долгосрочным тенденциям потребительского спроса, выражающимся в наличии аварийных и ветхих многоквартирных домов, и спроса населения на улучшение жилья, расположенного в Якутске.

Библиографический список

- Алексеев В. Р., Каменский Р. М., Самохин А. В. Геокриологический мониторинг на железнодорожном транспорте : методические указания. — Иркутск : Изд-во Института географии СО РАН, 2009. — 53 с.
- Варламова Л. Д., Буслаева И. И. Вопросы комплексной застройки городов в условиях криолитозоны на примере кампуса Северо-Восточного федерального университета // Вестник Евразийской науки. — 2018. — № 6. — URL: <https://esj.today/PDF/57SAVN618.pdf>.
- ГОС ЖКХ. — URL: <https://gosjkh.ru/houses/respublika-saxa-yakutiya/yakutsk> (дата обр. 09.10.2022).
- Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) / Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1 (часть 1). — Ст. 14.
- Зильберова И. Ю. Реновация как разновидность модернизации городских территорий // Инженерный вестник Дона. — 2019. — № 9. — URL: <http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/N9y2019/6185>.
- Макаров В. Н. Якутск в свинцовом плену // Наука и техника в Якутии. — 2019. — 2 (37). — С. 21–29. — DOI: 10.24411/1728-516X-2019-10034. — URL: https://www.sbras.ru/files/news/docs/2_2019.pdf.
- Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ : Постановление окружной администрации города Якутска от 18.12.2013 г. № 351п. — URL: <http://djoyakutsk.ru/wp-content/uploads/2015/04/351-p-p>
- Priznanie - pomeshh - zhil - pomeshh - zhil - pomeshh - prigodnym - neprigodnym - dlya - prozhivaniya-i-mnogokvartirnogo-doma-avarijnym - podlezhashhim - snosu - ili - rekon.pdf (дата обр. 09.10.2022).
- Об утверждении муниципальной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы» на территории городского округа «город Якутск» : Постановление окружной администрации города Якутска от 01.03.2019 г. № 54п. — URL: <https://docs.cntd.ru/document/553239447> (дата обр. 09.10.2022).
- Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136 (дата обр. 29.09.2022).
- Онлайн библиотека. — URL: https://zinref.ru/000_uchebniki/02800_logika/011_lekcii_raznie_30/1722.htm (дата обр. 16.12.2022).
- Открытые данные России. — URL: <https://data.gov.ru/opendata/resource/51ffbcec-f390-42c0-b52f-d5cfeb563fef#2/0.0/0.0> (дата обр. 09.10.2022).
- Официальный сайт окружной администрации города Якутска. — URL: <https://yakutskcity.ru> (дата обр. 08.10.2022).
- Официальный сайт окружной администрации города Якутска. — URL: <https://old.xn--j1aaude4e.xn--p1ai> (дата обр. 08.10.2022).
- Фонд развития территории. — URL: <https://www.reformagkh.ru> (дата обр. 22.10.2022).
- Alekseev V. R. Frozen Ground in Asia and Stability of Engineering Structures (Криолитозона Азии и устойчивость инженерных сооружений) // Asian Conference on Permafrost. — Lanzou, China, 2006. — P. 4–6.