

Экономические аспекты проблемы аварийного жилья

Е.С. Агеева

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. Аварийное жилье является проблемным объектом инфраструктуры города и не только снижает стоимость окружающих построек, но и несет опасность для проживающих в нем. Рассматриваемая проблема требует огромных финансовых вложений из бюджета страны на ремонт и реконструкцию, поэтому является одним из приоритетных направлений политики государства. Размер аварийного жилищного фонда России с каждым годом увеличивается и будет продолжать расти за счет домов 1946–1970 годов постройки, так на конец 2021 года он составил 22 059 тыс. кв. м [1].

Цель — выявить экономические аспекты проблемы аварийного жилья и найти для нее способы решения.

Методы. В ходе работы использовались методы сбора, обработки, анализа статистических данных по аварийному жилью.

Результаты. Проанализирована ситуация аварийного жилищного фонда в г. Самаре. Было выявлено, что 980 домов общей площадью 266 388 кв. м признаны аварийными и подлежат дальнейшему расселению, сносу или реконструкции, это около 10 % от общего числа домов. В структуре аварийного жилищного фонда наибольший удельный вес 55,46 % по годам застройки занимают дома 1946–1970 годов (рис. 1) [2]. В паспорте проекта в Самарской области запланировано к концу 2024 года расселить 376,69 тыс. кв. м непригодного для проживания жилищного фонда. К апрелю 2024 года за время реализации проекта новую жилплощадь обрели 16,6 тысяч человек [4].

Были выявлены экономические аспекты проблемы аварийного жилья:

- Потенциальные возможности для инвесторов, обуславливаемые вероятностью получения выгоды, например, за счет местонахождения аварийного здания.
- Снижение стоимости жилья и недвижимости, так как непрезентабельный вид аварийного жилья портит видовые качества района, а значит отрицательно сказывается на цене ближайших построек.
- Потери для местных властей, так на региональном уровне (Самарская область) по программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» с 2019 до 2024 года используются: 11 115 927 869,68 рублей из фонда страны, 13 689 765 168,22 рублей из областного бюджета и 3 489 963 791,76 рублей местного фонда [3].

Предложены варианты решения проблемы аварийного жилья:

- Реконструкция и ремонт. В 2021 году в Самаре был создан проект по реконструкции особняка Маштакова. Был получен президентский грант на реставрацию памятника архитектуры на сумму 19,5 миллионов рублей, и две трети от общей стоимости работ предоставила областная казна.
- Снос и строительство нового жилья. Чаще всего эффективным решением является снос аварийных зданий и строительство нового жилья на их месте. Мэрия г. Самары в 2023 году провела торг на комплексное развитие территории (КРТ) в районе торгового центра «Космопорт».
- Технологические решения. Применение инновационных методов строительства и материалов, регулярное техническое обслуживание, выполнение необходимых ремонтных работ и отсутствие нарушающих

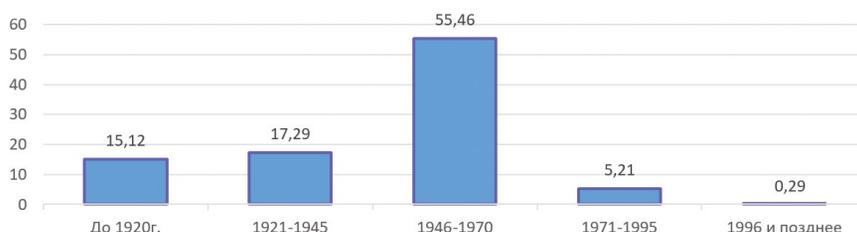


Рис. 1. Структура аварийного жилищного фонда (по годам постройки) в г. Самаре [2]

закон перепланировок в квартирах повысит долговечность жилья. Необходимо повысить контроль за используемыми строительными материалами по критерию долговечность и надежность.

- Использование зарубежного опыта. В Нидерландах предоставляют субсидии на ипотечные кредиты, чтобы жители аварийных домов могли приобрести жилье. В Бангкоке, столице Таиланда, после сноса аварийных зданий часто организуют блошиные рынки и будки с продажей сувениров.

Выводы. Аварийный жилищный фонд оказывает отрицательное воздействие на экономику страны и ее субъектов, влекущее за собой потери для местных властей и для застройщиков. Эффективное решение проблемы аварийного жилья требует комплексного подхода, включающего финансовые, законодательные и социальные меры. А управленческие решения данной проблемы должны быть направлены не только на ее разрешение после наступления, но и на начальный процесс строительства жилья.

Ключевые слова: аварийное жилье; аварийный жилищный фонд; реконструкция; реновация; снос.

Список литературы

1. Росстат. Жилищное хозяйство в России / под ред. Д.Д. Кенчадзе, Н.А. Власенко, К.А. Алексеева, и др. Москва: 2022. 83 с.
2. dom.mingkh.ru [Электронный ресурс]. Аварийные дома в Самаре [дата обращения: 18.03.2024]. Режим доступа: <https://dom.mingkh.ru/avarijnye/samarskaya-oblast/samara/>
3. docs.cntd.ru [Электронный ресурс]. Об утверждении адресной программы Самарской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым от 1 января 2017 года до 2024 года»: распоряжение Правительства от 24 февраля 2022 года N 51-р [дата обращения: 18.03.2024]. Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/578158242>
4. minstroyrf.gov.ru [Электронный ресурс]. Национальный проект «Жилье и городская среда» [дата обращения 18.03.2024]. Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda>

Сведения об авторе:

Елизавета Сергеевна Агеева — студентка, группа 2-ИИЭиГО-22ИИЭГО-102, Институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: ageevaliza2004@gmail.com

Сведения о научном руководителе:

Кристина Александровна Бабенчук — кандидат экономических наук, доцент; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: kristey@mail.ru