

ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

ДАУДИ Тимур Миронович,
преподаватель Всероссийского
государственного университета юстиции
(РПА Минюста России),
e-mail: timur.daudi@gmail.com

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИИ

Аннотация. Понятие реновации охватывает все способы замещения выбывающих элементов жилищного строительства: реконструкцию, модернизации, капитальный ремонт, новое строительство и реставрацию жилых зданий. Если рассматривать реновацию применительно к отдельному объекту, то под реновацией жилого здания следует понимать процесс обновления здания, путем замены физически и морально изношенных конструктивных и инженерных элементов здания и поддержания его потребительских свойств.

Ключевые слова: реновация, жилищный фонд, жилищное строительство, реконструкция жилого здания, перепланировка помещений, право на жилище.

DAUDI Timur Mironovich,
Lecturer at the All-Russian State University of Justice
(RPA of the Ministry of Justice of Russia)

CIVIL REGULATION OF THE HOUSING RENOVATION INSTITUTE IN RUSSIA

Annotation. The concept of renovation covers all methods of replacing outgoing elements of housing construction: reconstruction, modernization, overhaul, new construction and restoration of residential buildings. If we consider renovation in relation to a separate object, then the renovation of a residential building should be understood as the process of updating a building by replacing physically and mentally worn out structural and engineering elements of the building and maintaining its consumer properties.

Key words: renovation, housing stock, housing construction, reconstruction of a residential building, redevelopment of premises, right to housing.

Отсутствие в 1990-е гг. возможности для широкого развития строительства нового жилья, в виду ограниченности финансовых ресурсов, распада крупных строительных организаций и появления небольших, которые не в состоянии выполнить большие объёмы строительно-монтажных работ, делает путь реконструкции жилья вполне обоснованным с экономической, социальной и политической точек зрения. С экономической точки зрения, реконструкция жилья даёт возможность не только сохранения, но и некоторого увеличения жилищного фонда страны без особо крупных капитальных вложений. С социальной точки зрения, реконструкция жилья ведёт к смягчению напряженности в жилищном вопросе, восстановлению коммунальных удобств, которые по тем или иным обстоятельствам были утрачены. С политической точки зрения, осуществление реконструкции жилищного фонда всегда обеспечит успех и

авторитет руководителя государства, региона, города, предприятия.

Наиболее актуальной в социальном отношении и экономически целесообразной является деятельность по реконструкции домов, построенных по типовым проектам первого поколения [1]. Это вызвано следующими обстоятельствами:

- эти здания, хотя и морально устарели, обладают ещё достаточным запасом прочности, что позволяет осуществлять разнообразные виды строительных работ;
- эти здания с широким применением железобетонных элементов, что позволяет использовать мощности многих ДСК и заводов ЖБИ, которые не загружены заказами;
- дома первых массовых серий строились компактно, образовывались целые жилые районы, что делает возможным поставить процесс реконструкции на поток;

- инженерная инфраструктура этих районов, построенных в 1960-е гг., менее изношена, чем в центральных районах города, что даёт большие экономические преимущества [2].

Под реновацией жилищного фонда следует понимать процесс обновления жилых зданий, восстановление их потребительских свойств путем замещения, выбывших в результате физического и морального износа элементов жилищного фонда новыми элементами или объектами. Таким образом, реновация жилищного фонда в более широком смысле означает обновление жилой среды, которая определяет условия и качество жизни человека. Способы осуществления реновации жилищного фонда, как обновления жилой среды, можно разделить на две группы: экстенсивные и интенсивные.

Экстенсивные способы реновации жилищного фонда обеспечивают увеличение совокупности существующих жилых зданий и требуют, как правило, селитебных территорий [3].

Интенсивные способы реновации обеспечивают повышение эффективности использования существующих жилых зданий за счет восстановления или улучшения их потребительских качеств [4].

Новое жилищное строительство - возведение новых жилых объектов, осуществляемое на впервые освоенных или на освобожденных от существующей застройки и повторно используемых земельных участках.

Расширение жилых зданий - создание дополнительных жилых помещений путем строительства вставок, пристроек к существующим жилым зданиям [5].

Реконструкция жилых зданий - переустройство существующих объектов, которое может осуществляться путем перепланировки помещений, усиления несущих конструкций, возведения надстроек и пристроек, устройство дополнительного инженерного оборудования или систем благоустройства, устройство новых теплозащитных фасадных систем. Реконструкция позволяет в значительной степени устранить физический и функциональный износ жилого здания и продлить срок его эксплуатации [6].

Наращение физического и морального износа жилых домов определяет необходимость проведения работ по их модернизации и реконструкции. Требования к эксплуатационным качествам и инженерному оборудованию жилья постоянно повышаются. Отставание качества существующего жилищного фонда от возрастающих требований оценивается его моральным износом. Мероприятия по модернизации жилых зданий, в отличие от капитального ремонта, направлены, в первую очередь, на снижение морального износа [7].

Реконструкция жилых зданий – это комплекс организационных и технологических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа здания в целом или отдельных его элементов и систем. В процессе реконструкции производят перепланировку внутренних помещений, повышают уровень инженерного благоустройства. Изменение объемно-планировочных характеристик жилого здания при реконструкции может сопровождаться и изменением его объема и назначения. В настоящее время реконструкция жилых зданий является одним из главных направлений сохранения старого жилого фонда, улучшения качества жилья, его комфортности и надёжности [8].

В настоящее время остается актуальным вопрос о соотношении реконструкции и нового строительства. Наиболее спорной в области реконструкции жилого фонда остается степень определения границ её целесообразности, в силу высокой остаточной стоимости здания, требующих реконструкции, массовый снос жилой застройки - мероприятие заведомо невыгодное. Реконструкция и модернизация существующего жилого фонда позволяют сократить объёмы финансирования, одновременно решая две проблемы: сохранение и обновление жилищного фонда и обеспечение его прироста. Вместе с тем, себестоимость площади, получаемой при реконструкции, в среднем на 30-40% ниже, чем при новом строительстве [9]. Таким образом, реконструкция является той областью строительной деятельности, которая позволит наиболее рационально использовать финансовые ресурсы для получения наибольшего социального эффекта. Однако путь реконструкции не всегда приемлем, выбор способа преобразования каждого типа объектов должен основываться на предварительной оценке стоимости работ. Как правило, работы по реконструкции считаются рентабельными, если затраты на их проведение не превышают 70% стоимости нового здания [10].

В 2017 году в г. Москва берет свое начало программа «Реновация жилья в Москве» [11]. Стоит отметить, что снос пятиэтажных домов был начал еще в 1990-х годах мэром г. Москвы Ю.М. Лужковым. В то время было принято решение снести более 1700 жилых домов, моральный и физический износ которых превышал допустимые нормы. Устаревший жилой фонд планировалось ликвидировать к 2010 году, однако в связи с рядом возникших проблем, основной из которых стал кризис в 2008 году, снос пятиэтажек был временно приостановлен. К 2017 году оставалось достаточное количество домов, которые необходимо было ликвидировать [12].

Помимо домов, «ожидających» своей очереди сноса с конца 20 века, органами власти сто-

лицы было принято решение добавить к ним еще несколько тысяч домов, которые были признаны устаревшими и с технической, и с моральной точек зрения. Согласно официальным данным на 2017 год сносу подлежат 5144 объекта жилищного фонда. Дома, которые войдут в данную программу, были определены собственниками помещений в этих домах. Программа рассчитана на 15 лет, будет проходить в несколько этапов и затронет все административные округа г. Москвы [13].

При многочисленных положительных аспектах данной программы, также возникают и некоторые сложности.

Первой проблемой, на мой взгляд, является присутствие человеческого фактора. Не все собственники с легкостью смогли согласиться, чтобы их дом вошел в программу реновации жилья в Москве. Это было обусловлено несколькими причинами. Первой причиной является сложность переезда. Для одних сложность заключается в возрасте собственников, которые в силу последнего, не готовы к каким-либо изменениям. Для других - новая окружающая застройка, в частности, устройство детей в другие дошкольные и школьные образовательные учреждения [14].

Второй проблемой является предоставление равнозначного, а не равноценного жилья [15]. Для того, чтобы понять важность данной проблемы необходимо разобраться в понятиях «равнозначное» и «равноценное» жилье. Под равнозначным жильем понимается жилье, которое соответствует общей площади и числу жилых помещений ранее занимаемому жилью [16]. Кроме того, при предоставлении равнозначного жилья Москва по-прежнему не сможет выйти на мировой уровень по площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного человека, о чем свидетельствует статистика [17].

Третьей проблемой является необходимость реконструкции всех инженерных сетей в районах снесенных пятиэтажек, так как для нового жилищного фонда большей этажности будут необходимы большие объемы энергии тепла, водоснабжения и водоотведения. Это обуславливает следующую сложность - взаимодействие, работа, согласование и заключение новых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Список литературы:

[1] Кокорев А.С. Комбинированные системы энергоснабжения потребителей АПК с интеллектуальными сетями (SMART GRID) / В сборнике: Теоретические и прикладные аспекты научных исследований. Сборник статей по материалам IV ежегодной международной научно-практической конференции. 2019. С. 52-63.

[2] Могзоев А.М., Кузьмичева К.И. Реновация жилищного фонда города Москвы. Вестник

Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2017. № 4 (23). С. 70-74.

[3] Пономарев Д.С., Морозов И.В., Григорьев С.М., Кокорев А.С., Забайкин Ю.В. История развития общественного мониторинга здоровья // Вопросы истории. 2021. № 7-2. С. 275-283.

[4] Кокорев А.С. Факторы конкурентоспособности и финансовой устойчивости компании // Московский экономический журнал. 2020. № 9. С. 56.

[5] Кокорев А.С. Отечественные и зарубежные методики оценки кредитоспособности заемщика. Монография. - Москва, 2021.

[6] Кокорев А.С. Сделки по слиянию и поглощению: от теории к практике. - Киров, 2021.

[7] Жарова А.К. Особенности процесса правовой идентификации человека в Интернете // Информационное право. 2016. № 3. С. 30-35.

[8] Виденева А.В. Реновация жилищного фонда: конституционно-правовой аспект. В сборнике: Право и законность: вопросы теории и практики Сборник материалов VIII Всероссийской научно-практической конференции аспирантов и студентов. Научный редактор Д.Б. Сергеев. 2018. С. 63-65.

[9] Миронов В.О. Оценка результативности предупреждения преступлений, совершаемых в исправительных учреждениях // Российский криминологический взгляд. 2010. № 2. С. 377-380.

[10] Шестак В.А. О некоторых практических аспектах подготовки и рассмотрения судами административных исковых заявлений в современных условиях // Российский судья. 2018. № 5. С. 49-53.

[11] Программа реновации жилья в Москве (2017). [Электронный ресурс] URL: <https://mosrenovacia.ru/ocherednost-snosa-pyatietazhek-po-programme-renovatsii>.

[12] Дмитриев Ю.А., Миронов В.О. Нетипичная форма государственного устройства: конфедерация России и Беларуси // Государство и право. 2012. № 7. С. 82-91.

[13] Полякова Т.А., Жарова А.К. Научный семинар «проблемы информационного права и информационной безопасности» // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2017. Т. 12. № 1. С. 172-188.

[14] Сайманова О.Г., Епифанова И.В., Плеханова А.А. Реновация жилищного фонда как способ решения проблемы старого и аварийного фонда. В сборнике: Инновационные стратегии развития управления в строительстве и городском хозяйстве. Самара, 2018. С. 166-171.

[15] Миронов В.О. Государственно-правовые отношения России и Белоруссии в 1917-1922 гг. // Государство и право. 2004. № 12. С. 70-76.

[16] Кокорев А.С. Управление внешней и внутренней логистикой. – М.: Государственный университет по землеустройству, 2021.

[17] Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Закон о реновации жилищного фонда в Москве. Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 1. С. 98-101.

Spisok literatury:

[1] Kokorev A.S. Combined power supply systems for AIC consumers with smart grids (SMART GRID)/In the collection: Theoretical and applied aspects of scientific research. Collection of articles based on the materials of the IV annual international scientific and practical conference. 2019. S. 52-63.

[2] Mogzoev A.M., Kuzmicheva K.I. Renovation of the housing stock of the city of Moscow. Bulletin of Moscow University. S.Yu. Witte. Series 1: Economics and Management. 2017. № 4 (23). S. 70-74.

[3] Ponomarev D.S., Morozov I.V., Grigoriev S.M., Kokorev A.S., Zabaykin Yu.V. History of the development of public health monitoring//Questions of history. 2021. № 7-2. S. 275-283.

[4] Kokorev A.S. Factors of competitiveness and financial stability of the company//Moscow Economic Journal. 2020. № 9. S. 56.

[5] Kokorev A.S. Domestic and foreign methods of assessing the creditworthiness of a borrower. Monograph. - Moscow, 2021.

[6] Kokorev A.S. M&A deals: from theory to practice. - Kirov, 2021.

[7] Zharova A.K. Features of the process of legal identification of a person on the Internet//Information law. 2016. № 3. S. 30-35.

[8] A.V. Videneva. Renovation of housing stock: constitutional and legal aspect. In the collection: Law and legality: questions of theory and practice Collection of materials of the VIII All-Russian scien-

tific and practical conference of graduate students and students. Scientific editor D.B. Sergeev. 2018. S. 63-65.

[9] Mironov V.O. Assessment of the effectiveness of the prevention of crimes committed in correctional institutions//Russian criminological view. 2010. № 2. S. 377-380.

[10] Shestak V.A. On some practical aspects of the preparation and consideration by the courts of administrative claims in modern conditions//Russian judge. 2018. № 5. S. 49-53.

[11] Housing renovation program in Moscow (2017). [Electronic Resource] URL: <https://mosrenovacia.ru/ocherednost-snosy-pyatitazhek-po-programme-renovatsii>.

[12] Dmitriev Yu.A., Mironov V.O. Atypical form of state structure: confederation of Russia and Belarus//State and law. 2012. № 7. S. 82-91.

[13] Polyakova T.A., Zharova A.K. Scientific seminar "Problems of information law and information security" //Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences. 2017. VOL. 12. № 1. S. 172-188.

[14] Saimanova O.G., Epifanova I.V., Plekhanova A.A. Renovation of the housing stock as a way to solve the problem of the old and emergency stock. In the collection: Innovative strategies for the development of management in construction and urban economy. Samara, 2018. S. 166-171.

[15] Mironov V.O. State-legal relations between Russia and Belarus in 1917-1922//State and law. 2004. № 12. S. 70-76.

[16] Kokorev A.S. Management of external and internal logistics. - M.: State University for Land Management, 2021.

[17] Butyrin A.Yu., Stativa E.B. Law on Housing Renovation in Moscow. Real estate: economics, management. 2018. № 1. S. 98-101.



ЮРКОПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.