

Аварийный переезд

В рамках национального проекта предстоит увеличить объемы жилищного строительства, повысить доступность ипотечного кредитования, улучшить качество городской среды и сократить площади аварийного жилого фонда. Перед городской администрацией поставлена задача разработать рабочий механизм реализации планов и ускорения расселения аварийного и непригодного для проживания жилья.

ЕКАТЕРИНА ЗАГВОЗДКИНА

В целях ликвидации аварийного жилищного фонда в Санкт-Петербурге и создания благоприятных условий проживания граждан правительство Санкт-Петербурга ежегодно с 2005 года утверждает Адресный перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, подлежащих расселению.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Петербурга осуществляется администрациями районов в другие жилые помещения в многоквартирных домах, построенных в соответствии с Адресной инвестиционной программой. Если многоквартирный дом признан аварийным и в нем проживают граждане на праве частной собственности, им могут быть предложены по договору мены другие жилые помещения либо может быть выплачено возмещение за жилое помещение в связи с изъятием для государственных нужд земельного участка и жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным, расположенном на таком земельном участке.

Порядок решения имущественно-правовых вопросов администрациями районов Петербурга осуществляется в следующей очередности: сначала происходит изъятие земельных участков и жилых помещений для государственных нужд, в том числе обеспечивается их оценка, далее заключаются соглашения о выкупе земельных участков и жилых помещений, выплачивается выкупная цена, собственникам предоставляются другие жилые помещения с зачетом их стоимости в выкупную цену, а потом власти предъявляют в суд иск о выкупе земельных участков и жилых помещений. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая затраты, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность квартиры, переездом, поиском другого места жительства, оформлением права собственности, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Примечательно, что в 2020 году в Петербурге, как и еще в семи субъектах — Республике Башкортостан, Республике Коми, Республике Саха, Удмуртской Республике, Воронежской, Калининградской и Тульской областях — средний размер минимального взноса на капитальный ремонт повысился более чем на 20%.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

С 2019 года в Петербурге расселено почти четыре тысячи квадратных метров аварийного жилья, сообщила пресс-служба Смольного в августе 2021 года. «За два года работы проекта петербуржцы, проживавшие в аварийном жилье, получили но-

вые комфортные, а главное — безопасные квартиры», — заявлял губернатор Александр Беглов в ходе заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию под председательством заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина.

В рамках проекта расселению подлежат дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года. За время действия проекта завершено расселение 3956,71 кв. м аварийного жилья. Дополнительные комментарии о реализации проекта, количестве граждан, получивших поддержку, в жилищном комитете не предоставили.

В соответствии с указом президента РФ от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и паспортом национального проекта «Жилье и городская среда» планируется переселение суммарно 500 тыс. граждан из 8,99 млн кв. м аварийного жилищного фонда.

Бюджет федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», входящего в национальный проект «Жилье и городская среда», составляет 464,49 млрд рублей. Всего на отчетную дату одобрено финансирование на общую сумму 194,6 млрд рублей для переселения 311 798 человек из жилых помещений общей площадью 5,09 млн кв. м. Для ускоренной реализации программ переселения (до конца 2023 года) одобрены заявки 23 субъектов РФ на общую сумму 41,68 млрд рублей, сообщил в июле Фонд ЖКХ.

План на 2019–2021 годы, установленный федеральным проектом, составляет 3,3 млн кв. м и 183,67 тыс. человек. Всего в 2019–2021 годах с учетом программ, финансируемых субъектами РФ за счет собственных средств, переселено 203,73 тыс. человек из 3,39 млн кв. м аварийного жилья. Целевые показатели выполнены на 110,92% по переселяемым гражданам и на 102,74% по расселяемой площади.

По состоянию на 6 сентября 2021 года 38 регионов РФ, в том числе Псковская и Новгородская области, Ненецкий автономный округ, досрочно завершили программу переселения.

ВАРИАНТЫ РЕНОВАЦИИ

По словам архитектора Александра Миронова, в связи с тем, что в центральной части Петербурга располагается большое количество фонда застройки с коммунальными квартирами, а многие объекты застройки являются исторически значимыми, существует ряд сложностей в реализации поставленной цели нацпроекта. В то же время развитие данного направления растет с каждым годом.

При расселении аварийного жилья есть необходимость в создании особого единого законодательного акта по вопросам переселения из аварийного и ветхого жилья, в который необходимо включить четкие определения аварийного и вет-



Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Петербурга осуществляется администрациями районов в другие жилые помещения в многоквартирных домах
Фото Александра Корякова

хого жилья, перечислить права лиц, чье жилье признано аварийным, указать срок предоставления нового жилья и другие важные моменты, а также установить льготную ипотечную ставку и составить перечень лиц, кому предоставляется льгота, считает эксперт, тогда это направление будет работать более организованно.

Господин Миронов напоминает о возможностях реновации — процесса улучшения жилья без разрушения всей структуры здания полностью. Программа официально стартовала в Петербурге в мае 2008 года. На момент принятия городского закона в программу было включено 40 территорий. Реновация жилья может включать в себя капитальный ремонт, реконструкцию с элементами модернизации, реставрацию. «Какой конкретно метод будет использоваться, зависит от того, в каком состоянии находится данное строение, какова цель его дальнейшего использования и какова его историческая ценность, то есть насколько важно сохранить здание в первоначальном виде. Реновация предусматривает переселение горожан в новые дома, равнозначные таковым в старом фонде. Программа еще недостаточно масштабна, и можно говорить только о первых результатах, но, она поможет обновить жилищный фонд, переселив людей в более комфортные дома и квартиры. В то же время появляется возможность переоборудовать старый фонд, сохранив облик зданий и улиц исторического значения, но застроив дворовое пространство. Тем самым можно улучшить качество и увеличить площадь застройки, но сохранить при этом исторический облик улиц», — говорит господин Миронов.

Глава консалтинговой компании Николай Пашков считает уникальность исторического центра Петербурга плюсом, а с другой стороны — тяжким бременем. Первая и основная проблема исторического центра — это ее масштаб, говорит он. Вторая — недостаток бюджетных средств, чтобы поддерживать все исторические здания в приемлемом состоянии. Третья — отсутствие возможности у собственников реконструировать здания за свой счет. Поскольку значительная их часть — жилые здания, то их собственники не готовы самостоятельно проводить капитальный ремонт. Есть городские программы реконструкции старых зданий, но количество реконструированных по ним домов в масштабе всего исторического центра незначительно. Поэтому единственный и наиболее осуществимый путь реновации исторического центра — продажа на торгах властями расселенного аварийного здания девелоперам, которые реконструируют его под жилье и продают квартиры с прибылью.