

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ИЗ АВАРИЙНОГО И ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ

Удовенко И.Н., Жидкова М.В.

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Оренбургский государственный университет», г. Оренбург**

Во многих городах нашей страны довольно серьезной проблемой является наличие в структуре жилищного фонда аварийного и ветхого жилья. Аварийный и ветхий жилищный фонд не только портит внешний облик городов, сдерживает развитие инфраструктуры и снижает инвестиционную привлекательность населенных пунктов, но также является непосредственной угрозой для жизни граждан.

В связи с тем, что проблема аварийного жилья является вопросом, которому следует уделять должное внимание при прогнозировании и планировании объемов нового строительства, система высшего образования предусматривает его изучение и решение задач, возникающих при переселении граждан из аварийного и ветхого жилья.

Под «ветхим состоянием здания» принято считать состояние жилого помещения, когда конструкция здания для каменного сооружения составляет износ свыше 70% и свыше 65% для деревянного здания. Но, несмотря на это, оно характеризуется относительной безопасностью для проживания, поскольку не несет угрозу разрушения или обвала.

По закону обязательному расселению подлежат только жилые помещения, относящиеся к аварийному жилищному фонду. Под аварийным понимается жилье, в котором основная часть жилых помещений и несущих конструкций относится к категории аварийных и представляет опасность для жизни людей, проживающих в нем.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" отражает основные характеристики, руководствуясь которыми, какое-либо жилье признается аварийным. [1]

В целях решения данной проблемы в городе Оренбурге реализуется муниципальная программа: «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда муниципального образования «Город Оренбург» на 2013-2017 годы». Основной целью Программы является обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан в городе. При переселении гражданам предоставляются благоустроенные жилые помещения равнозначные по общей площади ранее занимаемым (без учёта количества проживающих и количества комнат). [1]

Наибольшую долю аварийного жилого фонда представляет собой жилье, построенное в 1946–1948 годах предприятиями, эвакуированными на Урал в военное время, а также в 1950-е годы во время освоения целинных земель. Это

сборно-щитовые дома барачного типа и каркасно-засыпные дома. Физический износ строений составляет 70,0–95,0 процентов. [2]

В соответствии с постановлением администрации города Оренбурга от 8.02.2011 г. № 619-п, утвержден список непригодных для проживания граждан жилых помещений и многоквартирных аварийных домов жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Город Оренбург».

Этим постановлением также утвержден состав комиссии по включению в ежегодные списки многоквартирных домов, из которых граждане подлежат выселению. В состав данной комиссии входят представители разных ведомств: представитель органа местного самоуправления, представители органов санэпиднадзора, работники пожарной службы, экологи, представители органов защиты прав потребителей, органов архитектуры и градостроительства, в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательских учреждений. Кроме того, к работе в комиссии привлекаются с правом совещательного голоса собственники жилого помещения.

Основанием для издания акта о сносе жилого дома будет решение межведомственной комиссии, но для начала необходимо представить соответствующие документы: заявление, план жилого помещения, технический паспорт, жалобы, претензии граждан, проживающих в доме, заверенные копии документов, устанавливающих право на жилое помещение, а также заключение соответствующих органов, изучавших состояние жилых помещений. На основании предоставленных документов комиссия проводит оценку дома и принимает одно из решений:

- признать дом аварийным и непригодным для проживания;
- признать помещение пригодным для проживания;
- провести реконструкцию и перепланировку здания и др.

На основании заключения комиссии, уполномоченный орган издает распоряжение, в котором прописана «судьба» помещения (дома), в частности, порядок расселения аварийного жилья и сроки проведения необходимых работ.

Переселение граждан из аварийного жилья производится в соответствии с жилищным кодексом. Нормы ЖК РФ регулируют порядок переселения по договору социального найма, которые также применяются и в отношении жилья, находящегося в собственности. [3]

В настоящее время в список непригодных для проживания граждан жилых помещений и многоквартирных аварийных домов жилищного фонда, находящегося на территории муниципального образования «Город Оренбург» включено 388 аварийных дома, их признали таковыми еще в 2011. Жилая площадь на контроле составляет 85,53 тыс. кв. м., а фактически переселено 4,42 тыс. кв. м. В текущем году должны расселить 44 дома с численностью жильцов 1608 человек. Это почти 22 тысячи квадратных метров жилья. Государственная программа по переселению рассчитана до 2017 года, больше двух лет реализации программы позади, а план переселения значительно отстает от графика. Расселение граждан не началось в 306 домах, лишь в трех домах переселение в данный момент соответствует графику, еще по трем строениям идут судебные процессы, в 35 отставание от графика составляет до трех

месяцев, в 13 домах - свыше трех месяцев. Между тем на будущий год в плане значатся 119 домов, на 2017-й - еще 193, то есть в разы больше, чем в этом году и в прошлом. [4]

Проблема отставания плана отчасти в том, что строительство новых домов по программе переселения обходится слишком дорого, поскольку используются дорогие стройматериалы. Застройщиков не устраивают цены, по которым планируется купить квартиры.

Список литературы

- 1. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".*
- 2. <http://www.orinfo.ru/> - электронный ресурс.*
- 3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015).*
- 4. <https://www.reformagkh.ru/> - электронный ресурс.*