УДК 330.322.214

Протопопов М.Ю.,
студент
2 курс, факультет «Экспертиза и управление недвижимостью»
Пензенский Государственный Университет Архитектуры и Строительства
Россия, г. Пенза

ОСОБЕННОСТИ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА МОСКВА

Аннотация: *в статье подробно будут рассмотрены вопросы расселения населения города Москвы из старых и не пригодных для жилья помещений. Проблемы реновации жилищного фонда существуют, их необходимо решать, а также важно оценить состояние жилого фонда, который попал под реконструкцию.*

Ключевые слова: *реновации, жилой фонд, власти, программа, проект, люди, реконструкция, ремонт, снос зданий, строения, здания, постройки, улучшение, жилищные условия, жилье.*

FEATURES OF RENOVATION OF HOUSING FUND OF MOSCOW

Annotation: *The article will examine in detail the issues of the resettlement of the population of the city of Moscow from old and not suitable for housing premises. Housing renovation problems exist, they need to be addressed, and it is also important to assess the condition of the housing stock, which came under reconstruction.*

Key words: *renovations, housing, authorities, program, project, people, reconstruction, repair, demolition of buildings, structures, buildings, structures, improvement, living conditions, housing.*

Что такое реновация?

Реновация жилья – это освобождение старых, не пригодных для жилья домов от жителей, переселение их в новые современные постройки со всеми условиями. Старые дома подлежат ремонту, а на месте некоторой территории возводят новые здания, которые в дальнейшем заселяют люди. На сегодняшний день есть четкое намерение властей снести около 8 млн. домов площадью 25 млн.кв.м.. Эти строения считаются не комфортными, а в некоторых случаях опасными для проживания граждан.

Таким образом, территорию планируют освободить от ветхого жилья и расширить до 35 млн.кв.м. На это важное мероприятие предположительно выделяется бюджет в размере 3,5 трлн.рублей.

Реновация жилищного фонда – это реконструкция отдельных зданий, которые еще возможно отремонтировать и привести в порядок, а иногда и полный снос постройки, если установлено, что жить в ней нет возможности.

Реновация проводится в тех случаях, когда жилье находится в аварийном состоянии, то есть, повреждена конструкция, фундамент, есть опасность обрушения.

Прежде, чем инвестировать денежные средства в ремонт, реставрацию или снос и возведение нового здания, необходимо провести оценку состояния здания, предназначенного для проживания.

Чтобы проводить какие-либо ремонтные работы в здании, необходимо получить согласие всех жильцов, так как собственники владеют не только квартирами, но и землей, на которой расположен дом. Для сноса постройки достаточно проведение комиссии, которая признает жилье аварийным и не пригодным для жизни.

Разделение людей на группы в связи с программой реновации.

Стоит отметить, что не все жители Москвы довольны программой реновации жилья. Они собирают подписи против сноса и устраивают митинги. Связано это с тем, что многие коренные москвичи привыкли к своему месту жительства, и сложно принимают какие-либо перемены.

Люди разделились на две группы: за и против. Некоторые выражают благодарность властям и ждут изменений в лучшую сторону, другие протестуют и создают петиции, в которых могут принимать участие не только коренные жители столицы, но и приезжие с других городов. Активные баталии ведутся в социальных сетях интернета, кто-то пишет о том, как эта программа положительно повлияет на жизнь людей, другие пишут не самые приятные вещи и пытаются агитировать народ. Мэр города С.Собянин не в восторге от происходящего, так как, по его мнению улучшения и реновация повлияют на город положительно.

Протестующих можно понять. Эти люди считают двор и прилегающие территории своей собственностью, здесь выросло не одно поколение, здесь множество воспоминаний и эмоций. Люди не хотят расставаться со старым жильем, объясняя это тем, что власти не дают никаких точных разъяснений по поводу реновации. Многих не устраивают выплаты за собственность.

Программа реновации стоит на месте, так как проект дорогостоящий, оплата наличными запрещена, расчет производится только безналичным путем – это тормозит всю компанию.

Жители провинциальных городов, наблюдая за программой реновации в столице, пришли к выводу, что в маленьких городах такая программа нужна больше, чем в Москве. Многие недовольны условиями в которых живут, часто в интернете можно встретить видео-ролик с ужасными условиями проживания людей.

Минусы и плюсы программы реновации.

Плюс в том, что людей переселяют в новые, комфортабельные дома, где есть все условия для нормальной и полноценной жизни. Программа реновации предназначена для улучшения жизни людей, так говорят власти и всеми силами пытаются донести это до народа.

Стоит отметить, что под снос подходят все дома «хрущевки». Так же территория, на которой проводится снос старых зданий, может быть обустроена и хорошими домами, которые тоже снесут по программе. Людям предлагают только один вариант переселения, и это не такое же по стоимости жилье, а жилье такое же по размерам, но может быть гораздо дешевле. Если жители не согласны, их просто выселяют без лишних разговоров. Подать в суд люди не могут, так как никакие судебные разбирательства со строительной компанией вестись не будут в рамках закона.

Получается, что выбора у людей нет – это минус.

Программа реновации даст городу:

- Увеличение стоимости квартир в новых домах на 30%;
- Больше коммерческой недвижимости, так как первые этажи будут использованы под торговые площади и различные организации;
- Увеличение налогов от юридических лиц (то есть поступление денежных средств в бюджет города);

Таким образом, государство получит возможность увеличить количество рабочих мест, создать условия работы для новых технопарков, создание промышленных зон и т.д.

Актуальность реализации программы реновации.

Большая часть жилых домов в городе Москве была построена более 60 лет назад. Эти дома на сегодняшний день уже не являются пригодными для жилья, а многие из них находятся в критическом аварийном состоянии. Реконструкция Москвы началась в конце 50-х годов прошлого века. Развитие домостроения делится на два типа:

1. Период постройки домов с количеством этажей не более 9. Эти дома были созданы с использованием различных технологий, доступных в то время. К таким многоквартирным домам относятся в том числе крупнопанельные многоквартирные дома (серии 1-515, 1605-АМ, 1МГ-300, К-7, II-32, II-35), многоквартирные дома с неполным каркасом (серия 1-335), многоквартирные крупноблочные дома (серия 1-510), многоквартирные дома с кирпичными несущими стенами (серий 1-511, 1-513, II-34) и многоквартирные дома из объемных блоков. Квартиры в этих домах маленькие, комнаты скромные.
2. Второй период наступил в 1965 году, когда количество этажей было увеличено с 9 до 12,14,18. В таких домах квартиры были больше по квадратуре, более комфортабельные.
3. В 1970 году, был введен единый каталог «Единого московского каталога индустриальных унифицированных изделий» после этого наступил 3 этап домостроения.
4. В середине 70-х годов прошлого столетия начался 4-й этап капитального домостроения, в это время велись поиски улучшения индивидуальных построек.
5. С начала 1990-х годов можно определить пятый период индустриального домостроения. В это время модернизированы или разработаны новые серии панельных домов, такие как, например, П-44Т, П-44М, ПЗМ, П46М, ПД4, П55М, КОПЭ и другие.

Библиографический список:

1. Александрова В.Ф., Пастухов Ю.И., Расина Т.А. Технология и организация реконструкции зданий: учебное пособие / СПбГАСУ. – СПб., 2011. – 208 с.

2. Ананьин М.Ю. Реконструкция зданий. Модернизация жилого многоэтажного здания: учебное пособие. – М.: Юрайт, 2017. – 142 с.

3. Ашнина Ю.А., Борисов А.В., Борисова Н.И. Развитие инфраструктуры современного города: социальные и экономические аспекты // NovaInfo.Ru. – 2015. – № 39-2. – 183 с.
4. Кузьмина Т.К., Синенко С.А Основные формы реализации функций заказчика при организации и управлении масштабными инвестиционно-строительными проектами // Научное обозрение. – 2016. – № 7. – С. 222–226.
5. Леденев В.И., Андрианов К.А., Матвеева И.В. Обследование технического состояния гражданских зданий перед реконструкцией и капитальным ремонтом. – Тамбов: Изд-во ТГТУ, 2011. – 24 с.
6. Могзоев А.М. Иностранные инвестиции: учебное пособие. – М.: Рема, 2009. – 127 с.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10 августа 2017 г.) // СЗ РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
8. Щукин А. Пятиэтажкам объявлена война без правил // Эксперт. – 2017. – 6 марта. – № 10. – С. 13–18.
9. О статусе столицы Российской Федерации: Закон РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 (ред. от 29 июля 2017 г.) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3356/ 10. Марина Н., Ростовцев И. Въезжай да живи // Аргументы и Факты. – 2017. – 11 октября. – № 41 [Электронный ресурс]. URL: http://www.aif.ru/realty/city/vezzhay_da_zhivi_chislo_domov _voshedshih_v_programmu_renovacii_uvelichilos