

УДК 336.63

Н. Е. Терешкина

ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет путей сообщения»,
Новосибирск, e-mail: phd_76@mail.ru

О. А. Халтурина

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики
и управления «НИНХ», Новосибирск, e-mail: olga_andre@mail.ru

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РОССИИ: СОСТОЯНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Ключевые слова: жилищный фонд, износ здания, аварийное жилье, строительство, жилищно-коммунальная и социальная инфраструктура.

Жилье является ключевым показателем измерения прогресса и уровня роста благосостояния населения, оно связано с общим экономико-социальным развитием, а также гармонией и стабильностью в обществе. Устойчивый рынок недвижимости способствует формированию постоянных ожиданий на жилье и повышению социального доверия. Но помимо тенденций доступности жилья населению, крайне значимым выступает его качество, причем не только при возведении объектов, но и включая наличие развитой инфраструктуры, коммуникаций и физической среды функционирования. В работе выявлено, что жилищный фонд России характеризуется высоким износом жилых и коммунальных объектов. Кроме того, к снижению благоприятной городской среды и росту социального напряжения в обществе приводят некачественное выполнение монтажно-строительных работ, жилищно-коммунальные, социальные и дорожные инфраструктурные недостатки при строительстве новых жилых домов и микрорайонов.

N. E. Tereshkina

Siberian Transport University, Novosibirsk, e-mail: phd_76@mail.ru

O. A. Khalturina

Novosibirsk state university of economics and management, Novosibirsk,
e-mail: olga_andre@mail.ru

RUSSIA'S HOUSING STOCK: STATUS AND INFRASTRUCTURAL PROBLEMS

Keywords: housing stock, building deterioration, emergency housing, construction, housing, utilities and social infrastructure.

Housing is a key indicator for measuring progress and the level of growth in the well-being of the population, it is linked to overall economic and social development as well as harmony and stability in society. A stable property market contributes to the formation of constant expectations for housing and increases social trust. But in addition to the trends of housing availability to the population, its quality is extremely important, not only in the construction of objects, but also including the presence of developed infrastructure, communications and physical environment of functioning. The paper reveals that the housing stock of Russia is characterised by high wear and tear of residential and communal facilities. In addition, poor quality of installation and construction works, housing, utilities, social and road infrastructure deficiencies in the construction of new residential buildings and neighbourhoods lead to the reduction of a favourable urban environment and the growth of social tension in society.

Введение

Основной стратегической целью в развитии отдельной территории является социально-экономическое благополучие ее населения. Жилье выступает одним из основных аспектов жизнеобеспечения, который связан с накоплением основных средств к существованию тысяч домохозяйств. Наличие удобного и комфортного места проживания,

где можно жить в мире и благополучии, является важной основой для счастья людей и предпосылкой социального развития.

Стейкхолдеров, внимание которых сосредоточено на формировании и развитии жилищного фонда, кроме государственных федеральных, региональных и муниципальных органов власти, можно выделить следующих – это домохозяйство (либо индивид,

семья), жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) и бизнес, как непосредственно в сфере строительства, так и в смежных отраслях, связанных с производством строительных материалов, риэлтерскими, банковскими услугами и пр. Каждая из заинтересованных сторон преследует свои стратегические приоритеты, которые часто бывают радикально противоположными. В связи этим анализ состояния рынка жилой недвижимости в России, его позитивных и негативных тенденций в рамках противоречий стейкхолдеров и их практических результатов в социально-экономическом развитии государства представляется актуальным направлением исследования.

Целью исследования выступает анализ проблем износа жилищного фонда и качества его возведения в России, а также состояние жилищно-коммунальной, дорожной и социальной инфраструктуры, функционирующей для его обслуживания.

Материал и методы исследования

При проведении исследования использовались такие методы научных исследований, как формализации, визуализации, сравнения, синтеза, индукции и обобщения.

Результаты исследования и их обсуждение

Проблематика состояния жилищного фонда в России достаточно объемная и формируется индивидуально на уровне отдельных регионов [7]. Она связана как с устареванием, моральным и физическим износом жилых объектов и сетей ЖКХ, возведенных еще в советский период, сроки эксплуатации которых либо уже закончились, либо подходят к своему завершению, так и с качеством новых строений.

В «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 г.» указывается, что за 2008-2021 гг. аварийным определен 31 млн кв. м жилищ-

ного фонда России, причем ежегодно количество такого жилья в среднем увеличивается на 2 млн кв. м [14]. Таким образом, объем аварийного жилищного фонда будет нарастать и к концу 2030 г. достигнет 49 млн кв. м.

Данные, отражающие основные показатели движения жилищного фонда в России, представлены в табл. 1.

Как видно из табл. 1 темпы роста ввода в действие нового жилищного фонда в России увеличились в 2023 г. по сравнению с 2015 г. на 132%. Но необходимо отметить, что интенсивный рост приходится в основном на пять регионов в стране: Москва и Московская область, Краснодарский край, Ленинградская и Тюменские области. Т.е. в большинстве регионов темпы жилищного строительства крайне низкие. Приведенные данные также демонстрируют, что выбытие жилищного фонда напротив сокращается, особенно в 2023 г., что является негативной тенденцией с учетом большого количества имеющегося изношенного жилья в стране. В целом большинство исследователей отмечают, что количество аварийного жилья растет быстрее, чем из него расселяют [3; 8].

Исследования сотрудников Института народного прогнозирования РАН показывают, что доля жилищного фонда в России с износом более 65% в 2010 г. составляла – 3,7% в общем объеме, в 2015 г. – 4,9%, а к концу 2022 г. – 6,2% [3]. По прогнозам исследователей к 2038-2040 гг. жилье, массово возведенное в 1956-1969 гг., достигнет своего предельного срока эксплуатации [8].

Необходимо отметить, что с 2019 по 2024 гг. в стране функционировал федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», предусматривающий переселение из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 г. Итоговые результаты реализации указанного проекта имеют опережающие значения по сравнению с плановыми, что положительно сказывается на исследуемой проблематике.

Таблица 1

Изменение состояния жилищного фонда в России, млн кв. м [12; 15, с. 57]

Показатель	2015	2020	2021	2022	2023
Ввод в действие жилищного фонда	83,5	82,2	92,6	102,7	110,4
Выбытие жилищного фонда	12,2	17,4	18,9	12,3	11,8
Расселение аварийного жилищного фонда	2,7	2,1	2,4	3,3	н/д

Таблица 2

Сети ЖКХ России, нуждающиеся в замене, в % от общей протяженности [4]

Показатель	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Водопроводная сеть	42,7	44,3	44,3	43,9	43,8	43,6
Канализационная сеть	37,4	43,6	45,2	45,2	45,3	44,6
Паровые и тепловые сети	28,0	29,1	30,8	30,2	30,3	30,7

Также это привело к тому, что часть регионов, досрочно достигших необходимых результатов, перешло на переселение граждан из домов, признанных аварийными до 1 января 2022 г. С 2025 г. в новом национальном проекте «Инфраструктура для жизни», рассчитанном до 2030 г., планируется сохранить и усовершенствовать процедуры и подходы, связанные с расселением граждан из аварийного жилищного фонда. Так, например, предусмотрено появление региональных операторов по переселению жильцов из аварийного жилья, что поможет более оперативно решать возникающие проблемы на отдельных территориях.

Анализ факторов, которые влияют на эффективность деятельности строительных организаций в России, проведенные Росстатом в 4 кварталах 2023 и 2024 гг. показывает, что производство, связанное с возведением жилья, наиболее сильно ограничивают такие негативные аспекты, как рост стоимости строительных материалов и изделий (47 и 45%), низкий уровень квалификации рабочих (33 и 32%), высокая база налогообложения (31 и 32%), конкуренция (по 22%), банковская ставка кредитования (16 и 18%) и др. [13].

Все перечисленные факторы в итоге отражаются на качестве возводимого нового жилищного фонда в стране. Все более распространенными становятся случаи, когда жилые дома сдаются с дефектами и недоработками строительных организаций такими, как протекающая кровля, трещины в стенах, их промерзание или появление плесени, наличие разного уровня пола, низкая шумоизоляция и пр. Негативным является то, что дефекты часто бывают скрытыми и проявляются только через 10-15 лет после эксплуатации [6]. На снижение качества влияют не только непрофессионально осуществляемые строительные-монтажные работы, но и применение более дешевых строительных материалов, а также их экономия. Причем застройщики далеко не всегда берут на себя обязательства гарантийного обслужи-

вания возведенных жилых помещений. Более того с 1 сентября 2025 г. вступят в силу поправки, ограничивающие сумму претензий по отделочным работам в новых жилых помещениях в размере не более 3% от стоимости договора, за исключением, если сам документ не предусматривает иные условия [10].

Следующей уже инфраструктурной проблемой для жилищного фонда является состояние ЖКХ, предназначенного осуществлять поставки качественных услуг по водоснабжению и водоотведению, данные по которому отражены в табл. 2.

Из табл. 2 можно сделать вывод, что в целом износ сетей ЖКХ значительный и его объемы практически не меняются за исследуемый период 2010-2023 гг. Наибольшее изменение коснулось канализационных сетей, количество которых нуждается в ремонте увеличилось на 7,2% в 2023 г. по сравнению с 2010 г. Причем необходимо отметить, что статистика по авариям на всех видах сетей свидетельствует об их ежегодном сокращении, что никак не увязывается с приведенными данными по нуждающимся из них в замене. Исследования [2] также говорят о том, что состояние ЖКХ в стране выступает угрозой национальной безопасности и несмотря на то, что происходит своевременное повышение коммунальных тарифов, соответствующая модернизация и обновление сетей отсутствуют, что в т.ч. приводит к снижению качества предоставляемых услуг населению.

Распространенным явлением в крупных агломерациях становится наличие уплотненной или точечной застройки в центральных районах [1], которая в целом приводит к ухудшению климата городской среды и увеличению социального напряжения в местном сообществе, за счет следующих негативно влияющих факторов: 1) подключения к сетям ЖКХ, которые при проектировании не были рассчитаны на такое количество потребителей; 2) резкого роста числа пользователей имеющих на территории

поликлиник, детских садов, школ основного и дополнительного образования; 3) отсутствия необходимого пространства для детских площадок, парковочных мест для автомобилей и пр.; 4) отступления от норм этажности новых строений по сравнению с возведенными ранее; 5) нарушения экологического баланса за счет вырубки зеленых насаждений.

К инфраструктурным проблемам жилищного фонда России необходимо отнести отсутствие соответствующей социальной и дорожной инфраструктуры в массово возводимых отдаленных городских районах. Жители испытывают проблемы с выездом, в утренние и вечерние часы на дорогах формируются пробки. При интенсивном возведении домов их социальное инфраструктурное обеспечение своевременно не осуществляется. Об этом факте свидетельствуют результаты аудита Счетной палаты Воронежской и Свердловской областей, по результатам которого отмечается, что возведение инфраструктурных объектов значительно отстает от строительства жилых помещений [9]. Более того по указанной причине на начало 2024 г. порядка 40 крупных российских городов частично или полностью приостановило выдачу разрешений на строительство из-за требований прокуратуры, которая справедливо усмотрела нарушение прав потенциальных собственников [11].

Перспективным представляется зарубежный опыт обеспечения социальной инфраструктуры в массово возводимых районах, который подразумевает получение муниципальными органами власти от застройщиков «инфраструктурного платежа» – отчисления определенного процента от стоимости 1 кв. м построенного жилья, который пополняет местный бюджет и впоследствии направляется на финансирование возведения необходимых социальных объектов. Отдельные регионы в России уже обсуждают и разрабатывают подобные инициативы в виде законодательно-нормативных актов на своих территориях (например, Новосибирская область).

Авторы [16] в своей научной работе подчеркивают, что государство не уделяло значительного внимания решению проблем ветхого и аварийного жилья, после незначительной активизации действий в период с 2013-2017 гг., в этом направлении не предпринималось усилий. Только в 2018 г. приступили к реализации первых программ

реновации, а в 2020 г. были внесены изменения в Градостроительный кодекс (ГрК) РФ и в отдельные нормативно-правовые акты с целью формирования направлений комплексного развития территорий. Именно с этого периода в стране появился аналог московской реновации в виде Региональных программ комплексного развития территорий (КРТ). Причем в отличие от привычного понимания реновации, подразумевающего снос жилого многоквартирного дома, гл. 10 ГрК предусматривает в т.ч. капитальный ремонт, модернизацию и реконструкцию, а также возведение целых жилых комплексов с необходимой социальной и дорожной инфраструктурой. Правила согласования проектов КРТ закреплены Постановлением Правительства РФ от 14.07.2021 г. №1184.

Таким образом, с 2021 г. запущенный государством механизм КРТ является наиболее перспективным и актуальным подходом в решении обозначенных выше проблем жилищного фонда регионов России и основным инструментом его дальнейшего развития. На парламентских слушаниях от 7 ноября 2024 г. отмечалось, что реализация КРТ осуществляется в 77 российских регионах с привлечением 771 территории общей площадью 16,6 тыс. га и возможностью возведения 125 млн. кв. м жилья. Также одобрено ещё 630 решений о внедрении КРТ [5].

Заключение

Результаты проведенного исследования показывают, что жилищный фонд и сети ЖКХ, построенные в советский период, характеризуются устареванием, моральным и физическим износом, их сроки эксплуатации подходят к своему завершению, соответственно необходимы как на федеральном, так и на региональном уровнях целенаправленные программы и проекты, связанные с их модернизацией и реновацией. Причем в обязательном порядке с жестким мониторингом и контролем расходования выделенных бюджетных средств.

Стейкхолдеры жилищного фонда демонстрируют различные интересы, так задача строительного бизнеса и смежных отраслей заключается в возведении жилья с максимальной прибылью для компаний, в связи с этим часто снижается качество возводимых объектов, не развиваются необходимые инфраструктурные сооружения социального, дорожного и коммунального хозяйства. Задача банковского и риэлтерско-

го бизнеса также сводится к росту доходности, что в свою очередь значительно влияет на рост цен на рынке недвижимости за последние годы.

В стратегическом контексте со стороны государства необходим комплексный подход к регулированию деятельности всех стейкхолдеров жилищного фонда и содействие в скоординированном и качественном региональном развитии, в построении комплексной интегрированной системы управления

жилищным хозяйством перспективы которой открываются благодаря механизму КРТ, запущенному с 2021 г. С точки зрения дальнейшего социально-экономического развития необходимо всесторонне согласовывать планирование жилищного строительства с мобильностью населения, промышленной планировкой, городскими функциями, инфраструктурой и т.д., а также формировать многоуровневую систему жилищного обеспечения крупных агломераций.

Библиографический список

1. Бологов И.С., Гамаюнова О.С. Проблемы уплотнительной застройки в Санкт-Петербурге // Строительство и техногенная безопасность. 2021. № 22 (74). С. 15-27.
2. Бондаренко И.А., Асланова О.А. Проблемы ЖКХ России как угроза национальной безопасности // Естественно-гуманитарные исследования (ЕГИ). 2024. №1 (51). С. 48-52.
3. Жилищный фонд России и крупнейших городских агломераций: оценка важнейших параметров текущего состояния и будущего развития / ИНП РАН. URL: http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/OM/REK_12_09_23.pdf (дата обращения: 01.02.2025).
4. Коммунальное хозяйство / Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya# (дата обращения: 03.02.2025).
5. Комплексное развитие территорий как приоритетный механизм градостроительного развития: проблемы и пути их решения / Парламентские слушания. 07.11.2024 г. URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/161952/> (дата обращения: 21.02.2025).
6. Куулар Ч.Ш. Причины возникновения преждевременных дефектов в жилых зданиях, вводимых в эксплуатацию за 10-15 лет // Вестник Тувинского государственного университета. Технические и физико-математические науки. 2022. № (1) 90. С. 26-33.
7. Лукашенко Т.Р., Ефимова Е.Г. Жилищное строительство в Российской Федерации: проблемы и перспективы в условиях новой реальности // Экономика, предпринимательство и право. 2023. Т. 13, № 12. С. 5899-5914.
8. Михеева О.М., Сальников В.А. В России резко вырастет объем устаревающего жилья. Что это значит / ИНП РАН. URL: <https://ecfor.ru/publication/prognozy-vybytiya-zhilya-v-mnogokvartirnyh-domah-v-rossii/> (дата обращения: 01.02.2025).
9. Наталья Трунова указала на основные проблемы в сфере жилищного строительства / Счетная палата РФ. URL: <https://ach.gov.ru/news/natalya-trunova-ukazala-na-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchnogo-stroitelstva> (дата обращения: 02.02.2025).
10. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. №482-ФЗ. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1310669828> (дата обращения: 02.02.2025).
11. Обзор судебной практики по вопросам обеспечения территории объектами социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры при реализации проектов жилищного строительства в городах России / Институт экономики города. URL: <https://www.urbanomics.ru/research/analytics/obzor-sudebnoy-praktiki-po-voprosam-obespecheniya-territorii-obektami-socialnoy> (дата обращения: 02.02.2025).
12. Общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда / Минстрой РФ. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/opendata/> (дата обращения: 11.02.2025).
13. Официальная статистика. Строительство / Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/indikator_i_DAS_4kv-2024.xlsx (дата обращения: 01.02.2025).
14. «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» утв. Распоряжением Правительства РФ от 31 октября 2022 г. №3268-р. URL: <https://docs.cntd.ru/document/352185341> (дата обращения: 01.02.2025).
15. Строительство в России. 2024: Стат. сб. / Росстат. М., 2024. 118 с.
16. Шнейдерман И.М. Проблемы ветхого и аварийного жилья в России / И.М. Шнейдерман, В.И. Гришанов, А.К. Гузанова, Н.Н. Ноздрин // Народонаселение. 2019. № 22(4). С. 18-35.