

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

УДК 332.143

10.17213/2075-2067-2018-5-4-13

КАЧЕСТВО ЖИЗНИ И РЕНОВАЦИЯ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ: «НАКОВАЛЬНЯ» СОБСТВЕННИКА

© 2018 г. А. Н. Шмелева

*Институт проблем управления им. В. А. Трапезникова
Российской академии наук, г. Москва*

Весной 2017 года слово «реновация» вторглось в жизни сотен тысяч москвичей, и автор статьи не стала исключением. На сегодняшний день, спустя почти два года, в рамках данной статьи проведем анализ данного явления с позиции собственников квартир в домах, ставших объектами данной программы, которым посчастливилось (или нет) активно принимать участие в ее реализации. Выявлена проблема формирования «реновационной наковальни собственника», где с одной стороны присутствуют мотивы покупки конкретной квартиры и определенный уровень комфорта проживания в ней, с другой — вынужденная срочная необходимость отстаивать свое право собственности, за которое собственник уже заплатил, и право на сохранение прежнего качества городской среды и жизни.

Ключевые слова: *реновация; качество жизни; наковальня собственника; здоровьесбережение.*

In the spring 2017 the word «renovation» invaded the lives of hundreds of thousands of Muscovites and the author of the article was not an exception. Today in this article almost two years later after the appearing of this term we will analyze this phenomenon from the perspective of apartment owners of those houses that have become objects of this program, who were fortunate enough (or not) to take an active part in its implementation. The problem of forming the «renovation owner's anvil» was revealed. It means the situation where on the one hand, there are motives for buying a particular apartment and a certain level of comfort in living there but on the other hand, the owner is obliged to urgently defend his ownership of the housing for which he has already paid and to defend his right to preserve the former urban habitat and life quality.

Key words: *renovation; life quality; owner's anvil; health saving.*

В мае 2017 года на информационных стендах пятиэтажных домов появились объявления о срочном проведении общего собрания собственников и нанимателей жилых помещений для определения решения об участии дома в программе реновации жилищного фонда в городе Москве. В то же время в СМИ

стала активно распространяться информация о желательности реализации данной программы в рамках столицы. Основные цели проведения реновации обозначались как обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в це-

лях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства. Жители получали информацию о физическом и моральном устаревании их домов, «некрасивости» для дальнейшей эксплуатации в столице, толпах тараканов, клопов и прочей живности, которая водится, видимо, только в пятиэтажных домах.

Готовясь к проведению общего собрания, жители домов хотели подробнее ознакомиться с нормативно-правовой базой программы реновации, за или против вхождения в которую собственникам и нанимателям жилых помещений необходимо было принять решение. Однако, конкретного законодательного акта найти не удалось, то есть голосование должно было пройти и прошло до принятия официального документа, регламентирующего:

— выявление и учет мнения собственников помещений и нанимателей жилых помещений при формировании и реализации программы реновации;

— информирование по вопросам осуществления реновации;

— особенности регулирования градостроительных и земельных отношений в целях реновации жилищного фонда в городе Москве;

— гарантии жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации;

— порядок вывода из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о реновации;

— полномочия органов государственной власти города Москвы в целях реновации жилищного фонда в городе Москве.

Оставалось также неясным, какой орган будет наделен полномочиями по реализации программы реновации.

Все перечисленные вопросы были нормативно закреплены лишь позже установленных сроков проведения общих собраний по вопросу вхождения домов в программу реновации (первоначально до 15 июня) в виде Федерального закона от 1 июля 2017 года №141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации

в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве» [1].

При этом столичные власти 14 июня 2017 года продляли срок проведения общих собраний по вопросу реновации до 15 июля с оговоркой, что протоколы принимаются до 15 июля [2], но не позднее дня вступления в силу закона о реновации — фактически в учет были приняты протоколы, датированные до 1 июля 2017 г.

Таким образом, на момент проведения общего собрания собственники могли полагаться только на свой здравый смысл, интуицию, слухи и обещания. Жителей проинформировали, что для вхождения в программу реновации собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений должны не менее двух третей жилых помещений проголосовать «за», т.е. есть из этой информации те жители, кто был против, поняли для себя, что необходимо найти 1/3 единомышленников.

Итак, постараемся четко обозначить позиции тех, кто голосовал «за» и кто «против».

Голосовавшие «за» приводили те же аргументы, что и большинство СМИ: аварийность, ветхость, устаревание, маленькие квартирники, клопы и т.п. С данными аргументами, конечно, можно поспорить, особенно в части аварийности и ветхости, так как в голосовании участвовали и жители домов, которые на тот момент времени были менее года после проведенного капитального ремонта. И здесь вопрос очевиден: либо ремонт плох, либо нужно и должно было найти другой аргумент для программы реновации. Но основная подоплека заключалась совершенно в ином, и выяснить ее удалось далеко не сразу. Большая часть жителей нашего дома проживали в квартирах по договорам социального найма, и соответственно основным мотивом их вхождения в программу было улучшение жилищных условий без вливания собственных денежных средств. В чем-то они, безусловно, правы — каждый человек имеет право проживать в комфортных, достойных условиях, тем более, что на момент проведения общих собраний (с 15 мая по 15 июня 2017 года, а далее по 15 июля) уже был принят Закон

г. Москвы от 17.05.2017 №14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» [3], и данная информация была доведена до соответствующей категории жителей домов. Согласно данному закону, а именно части 1 статьи 6, гражданину, с которым заключен договор социального найма жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, членам его семьи, состоящим на жилищном учете, улучшаются жилищные условия путем предоставления жилого помещения по норме предоставления на одного человека, установленной Законом г. Москвы от 14.06.2006 г. №29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения», вне очереди в порядке и на условиях, установленных указанным законом. Согласно части 3 статьи 9 Закона г. Москвы от 14.06.2006 г. №29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» [4] учетная норма устанавливается в размере 10 кв. м площади жилого помещения для отдельных квартир.

Очевиден мотив такой категории жителей домов, как наниматели по договору социального найма, — улучшение жилищных условий бесплатно, вне очереди, в новом доме, кроме того, во многих случаях в стандартных двухкомнатных квартирах (общей площадью 45,7 кв. м.) были зарегистрированы 6, 8 и более человек, то есть их наниматели могли рассчитывать, по их мнению, соответственно на 60, 80 и более кв. м., т.е. уже на 2 квартиры.

Однако, у собственников, у которых право собственности возникло именно на основании покупки данного жилого помещения, закономерно появился вопрос: почему же сей «банкет» должен быть за их счет? Собственник в момент принятия решения о покупке конкретной квартиры отвечает для себя на целый ряд вопросов:

— устраивает ли его не только район размещения дома, но и непосредственно микрорайон;

— дом какой этажности является предпочтительным;

— какой этаж (этажи) дома для него и его семьи является наиболее комфортным для проживания;

— какие объекты инфраструктуры являются приоритетными, а какими можно «пожертвовать»;

— готов ли собственник и его семья провести ремонтные работы в квартире, возможно, с перепланировкой помещений;

— имеет ли значение степень озелененности территории дома и микрорайона.

И это далеко не полный перечень вопросов собственника самому себе и своей семье, и за ответ на каждый из них он платит своим рублем (возможно, взятым в ипотечный кредит на много лет). Он осознает, что если активно не включится в процесс голосования, то возникнет риск нарушения его права собственности, особенно права распоряжения.

На момент проведения общего собрания собственники могли руководствоваться Законом г. Москвы от 17.05.2017 г. №14 (те, кто знал о нем), а именно статьей 5, согласно которой «собственник жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, вправе на основании письменного заявления вместо предоставляемого равнозначного жилого помещения получить за освобождаемое жилое помещение предварительное и равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного жилого помещения на праве собственности. Размер такого возмещения и порядок его предоставления определяются в соответствии с федеральным законодательством, в том числе законодательством об оценочной деятельности», при этом ссылки на конкретные нормативно-правовые акты (НПА) отсутствуют. Обычный российский гражданин, честно купивший свои квадратные метры, комфортно расположившись в них, теперь судорожно должен был искать НПА, согласно которым он имеет право получить денежную компенсацию за свою квартиру. В момент голосования у собственников сформировалась определенная «реновационная наковальня» (рис. 1), где с одной стороны присутствуют мотивы покупки конкретной квартиры и определенный уровень комфорта проживания в ней, за которые заплачены немалые деньги (столичная недвижимость самая дорогая в стране: средняя стоимость 1 кв. м на вторичном рынке 196,2 тыс. руб.) [5], а с другой — вынужденная срочная необходимость отстаи-

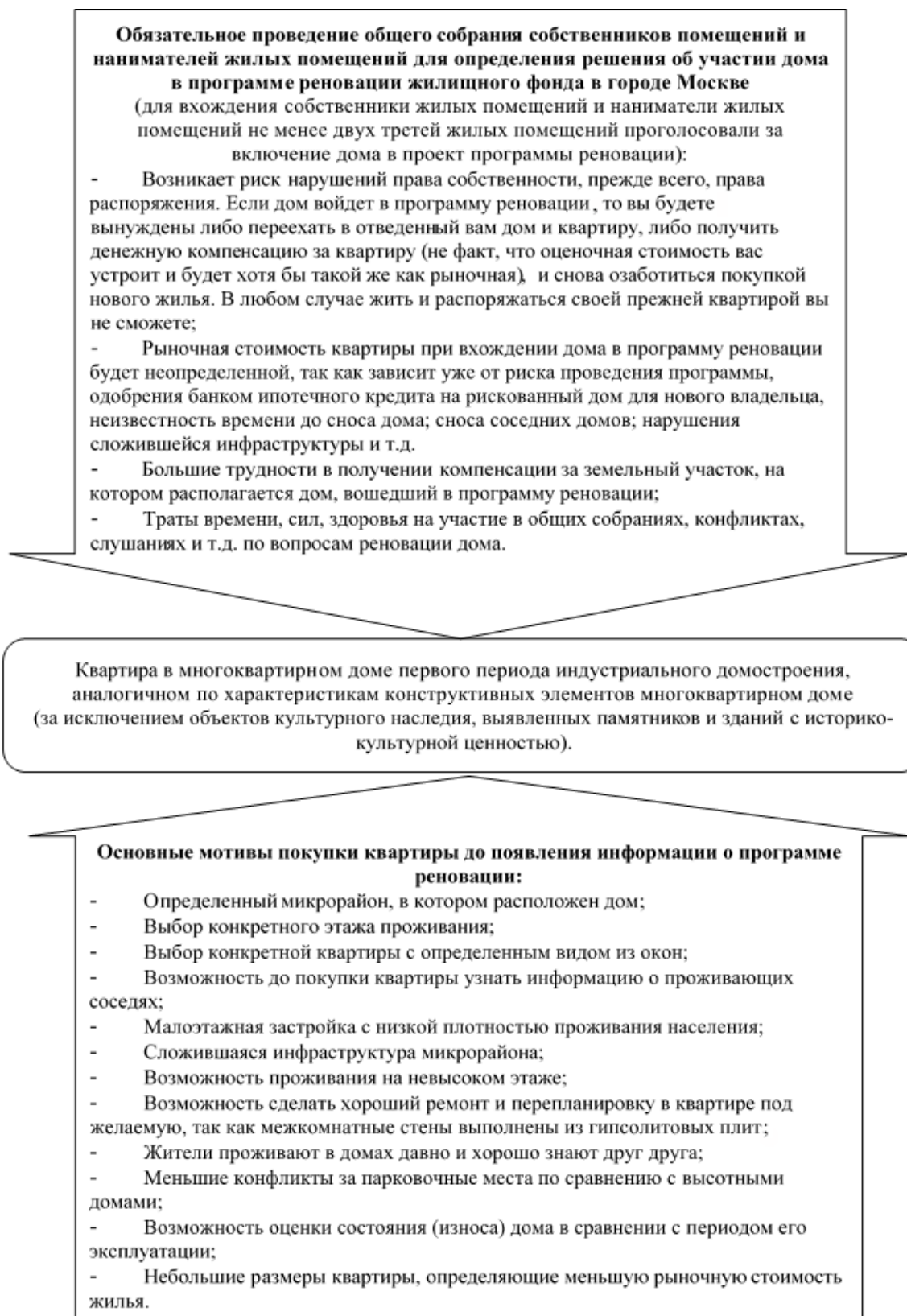


Рис. 1. «Реновационная наковальня» собственника¹

¹ К многоквартирным домам первого периода индустриального домостроения относятся многоквартирные дома с количеством этажей не более девяти, возведенные по типовым проектам, разработанным в период с 1957 по 1968 год, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий.

вать свое право собственности, за которое собственник, казалось бы, уже заплатил.

В таких условиях рынок недвижимости в Москве наполнился квартирами, которые собственники старались в буквальном смысле «слить» до момента принятия решения об участии в программе. Данная категория собственников подчас являлась новоиспеченными наследниками квартир, которые не вложились зачастую ни рублем, ни трудом в получение квартир и готовы были сбывать их по низкой цене, но не ждать участи дома и квартиры.

Итак, на момент проведения общего собрания собственники квартир, решивших голосовать против включения в программу, должны были понять, кто из соседей является нанимателем квартиры по договору социального найма, кто приватизировал квартиру и кто, наконец, платил за нее по рыночной цене, т.е. необходимо было провести своеобразную сегментацию жильцов дома, выяснить «нужный» сегмент для поддержки, найти координаты нужного сегмента и собрать треть подписей против вхождения в программу.

На этом этапе для получения информации о жильцах самым правильным было войти в состав счетной комиссии общего собрания жителей по программе реновации. До этого этапа свою позицию по вопросу справедливо было придержать при себе, чтобы получить от управляющей компании реестр собствен-

ников помещений с указанием, на каком основании жилец владеет помещением, на количество собственников или нанимателей, площадь помещения (что важно при подсчете голосов), координаты нанимателя или собственника. Данный этап можно было считать решающим, так как именно он определил судьбу дома и квартир. Собственников уже не интересует мнение большинства — их задача найти, переговорить и скоординировать действия нужной трети голосов. После того как нужные подписи собраны, успокаиваться рано и необходимо самолично предоставить их в префектуру округа. Более того, определенной «гарантией» успеха всех действий будет провести голосование нужной трети голосов и на сайте «Активный гражданин» [6] (рис. 2 датирован 17.06.2017 г.), так как на электронную почту после проверки голоса приходит уведомление об учете голоса и таким образом обеспечивается возможность еще одной формы контроля за будущим дома и соответственно квартиры.

После того как право собственности было «отвоевано», собственнику необходимо задуматься о возможных будущих рисках данного жилья. Далеко не очевидно, что, если ваш дом оказался единственным (или в гораздо меньшем проценте) от числа соседних домов, вошедших в программу реновации, он не будет со временем признан аварийным при активном участии «проигравшей» пока стороны

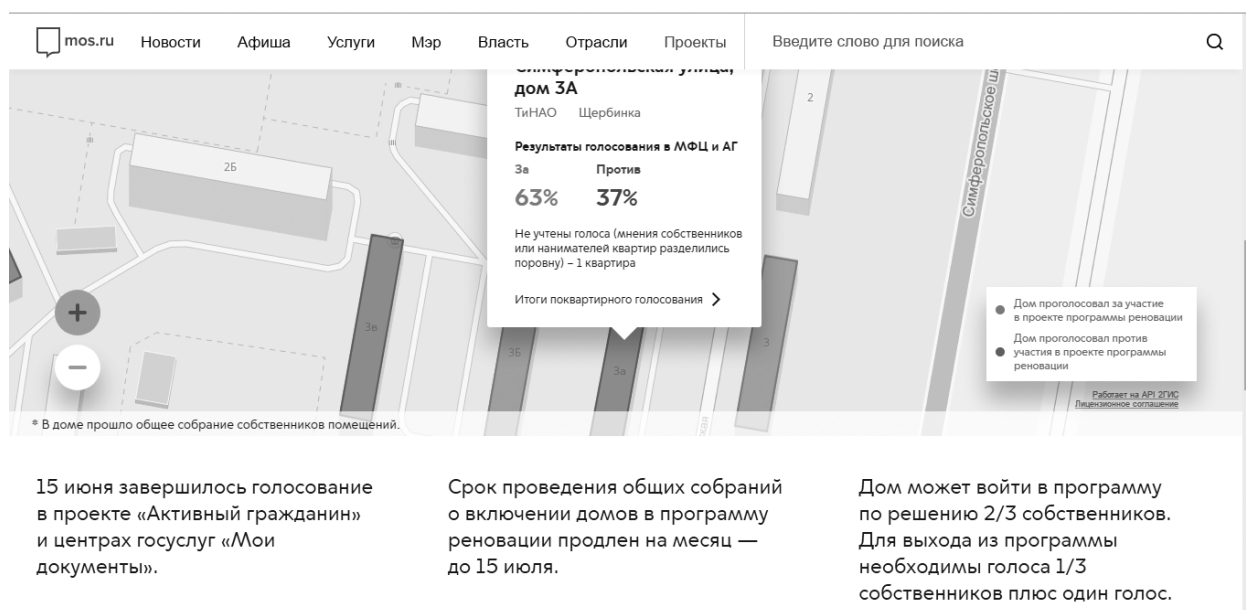


Рис. 2. Результаты голосования на сайте «Активный гражданин»

жильцов или не окажется в прямом смысле слова на строительной площадке. Очередная «наковальня собственника»: продолжать владеть данным жильем и жить с риском иной «программы», «проекта» и т.д. или продать свои любимые метры по достойной рыночной цене, в разумные сроки, с учетом всех пока плюсов районов малоэтажной застройки? Здесь каждый собственник выберет ответ с учетом жизненных интересов, ситуации в семье и, наконец, здравого смысла.

Краткий вывод по сложившейся ситуации: вполне понятна паника собственников квартир, попавших в так называемую «зону риска реновации». Созданы информационные площадки, на которых собственники обмениваются опытом по ситуации, жалуются, выкладывают призывающие к борьбе посты, например, «Москвичи против сноса» [7], «Реновация. Темные стороны» [8] и т.д., но очевидно, что проблема требовала реагирования в момент ее возникновения, причем немедленного. Сегодня все чаще о программе реновации говорят жильцы домов, не относящихся к объектам реновации, чьи дома не являются многоквартирными домами с количеством этажей не более девяти, возведенными по типовым проектам, разработанным в период с 1957 по 1968 год, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий. Москвичи опасаются реновации с точки зрения значительного ухудшения экологической обстановки в Москве.

По состоянию на начало января 2019 года на официальном сайте мэра Москвы утверждены 308 стартовых площадок строительства новых домов по программе реновации (рис. 3).

Увидеть весь масштаб программы (5171 дом) позволяет карта реновации на сайте комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы (рис. 4) [10]. Около 7 млн. кв. метров жилья будет построено в столице по программе реновации в ближайшие пять лет, как сообщил в конце декабря 2018 года заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства М. Хуснуллин [11]. Очевидно, что в программу вовлечена вся Москва и проблема экологии затронет всех без исключения.

В связи с этим напомним, что Москва занимает второе место в рейтинге самых экологически грязных городов России. Общий годовой объем выбросов — 1042,1 тыс. тонн, из них 94% приходится на автомобили [12]. Основной источник всех проблем Москвы — ее перенаселение, и очевидно, что программа реновации не только не будет способствовать решению проблем, но и усугубит ее. По словам мэра Москвы, москвичей из пятиэтажек в рамках программы реновации не будут переселять в небоскребы: «Это дома от 6 до 14 этажей» [13]. Представитель Москомархитектуры С. Глубокин отметил, что доля «доминант» высотой более 14 этажей составит не более четверти от общего числа но-

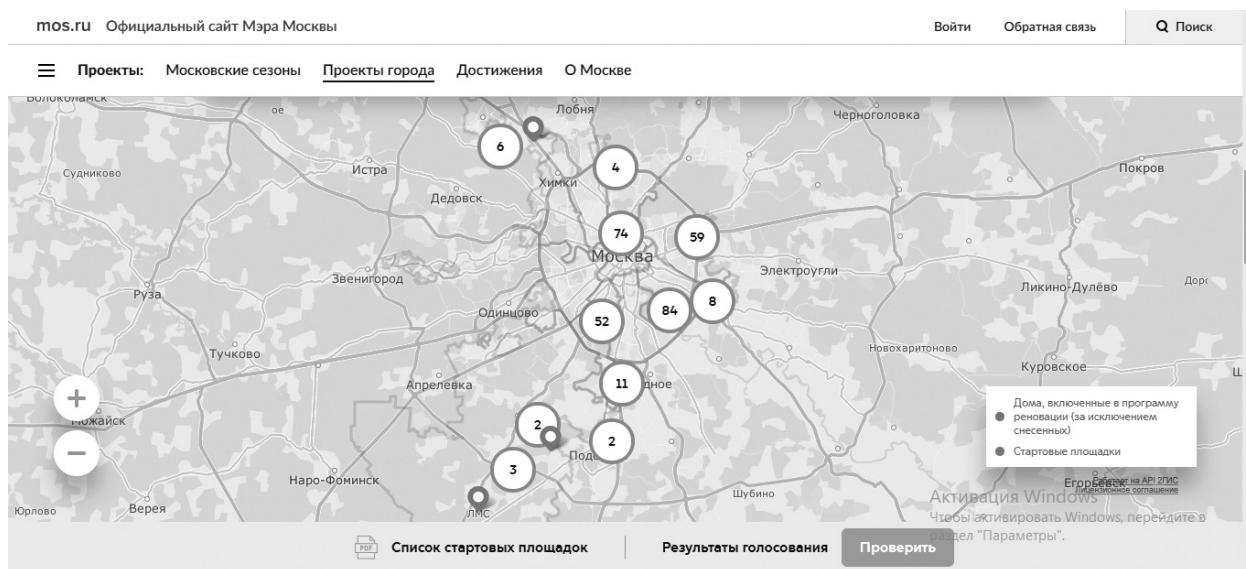


Рис. 3. Карта стартовых площадок и реновации жилья в Москве [9]

вых зданий [14]. Главный архитектор Москвы С. Кузнецов заявил, что столичные власти Москвы планируют ориентироваться на высоту новых домов, которые будут строиться по программе реновации, в 6–14 этажей [15]. На фоне данных комментариев московские домостроительные комбинаты получили от казенного предприятия «Управление гражданского строительства» [16] техническое задание на разработку серий домов, которые

могут быть построены в рамках программы реновации. Согласно техническим заданиям в мэрии ждут, что ДСК представят план типового этажа жилого дома в 9, 17 и 25 этажей, при этом в заданиях шестизэтажных домов нет в принципе [17].

В дома какой этажности уже переехали жители первых расселенных по программе домов? 3 марта 2018 года в 18-этажную новостройку на 5-й Парковой улице переехали



Рис. 4. Карта реновации Москвы



Рис. 5. Экологическая карта Подмосковья [19]

первые три семьи из домов №3 и №5 улицы Константина Федина [18], то есть об ограничении, упомянутом в интервью мэра в 14 этажей, уже забыто, но и глупо было бы полагать, что программа реновации задумывалась как благотворительный проект. Соответственно, не сложно рассчитать и увеличивающуюся в разы плотность населения, автомобилей, пробок и выбросов в атмосферу.

Кроме того, не ясен вопрос, куда будет вывезено огромное количество строительного мусора снесенных в рамках программы реновации домов. Посмотрев на экологическую карту Подмосковья, нетрудно увидеть, что столица уже сегодня находится в окружении мусорных полигонов, не справляется с потоком нарастающих отходов города (рис. 5).

Более того, уже сегодня, когда программа реновации только стартовала, ситуация с мусорными полигонами становится социально опасной. 21 марта 2018 года в г. Волоколамске Московской области за медицинской помощью в больницы обратились

57 детей с диагнозом «отравление». По мнению местных жителей, это связано с выбросом сероводорода с полигона твердых бытовых отходов Ядрово. Губернатора Московской области А. Воробьева, приехавшего в Волоколамск, чтобы встретиться с участниками стихийного митинга, и главу города жители освистали и закидали снежками [20]. Это, можно сказать, первый открытый выход социальной агрессии жителей Подмосковья против нарушения их прав на благоприятную окружающую среду.

Координатор исследовательских проектов «Гринпис России» В. Яблоков отметил, что «реновация» в принципе не может обойтись без уничтожения деревьев: на картах, на космических снимках видно, что дома стоят очень близко друг к другу, и, если будет происходить поквартальный снос, то получится, что все это внутриквартальное озеленение также будет снесено. Как показывает предыдущая практика, это приведет к значительному ухудшению состояния окружающей

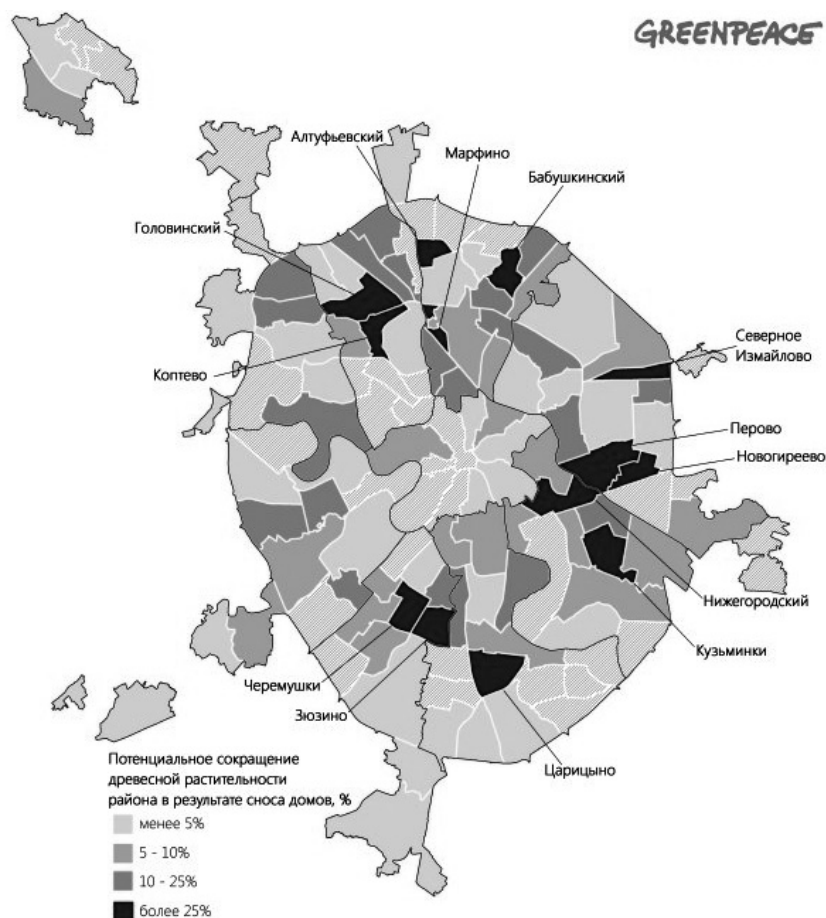


Рис. 6. Потенциальный ущерб зеленым насаждениям Москвы от программы реновации

среды и огромному количеству конфликтов, потому что снос зеленых насаждений затронет не только конкретно те кварталы, откуда выселят людей, но и все соседние районы, жилые здания в которых сносу не подлежат. «Гринпис России» оценил потенциальный ущерб зеленым насаждениям Москвы от программы реновации в 2,7 тыс. га (рис. 6) [21]. Этот объем вчетверо превышает потери за последние 15 лет и составляет около 7% площади всех зеленых насаждений в «старой» Москве [22].

Однако в СМИ встречаются публикации о пользе реновации для экосистемы Москвы. В статье издания «Московский комсомолец» [23] особый интерес вызвала информация, что, оказывается, «очистка воздушных масс от загазованности и прочих вредных веществ насаждения осуществляется посредством корневой системы, которая есть у всех деревьев», а не за счет процесса фотосинтеза, происходящего в листве, как до недавнего времени полагали ученые, поэтому москвичам совершенно не стоит опасаться вырубки в процессе реновации окрепших растений, а искренно надеяться на корневую систему саженцев.

Итак, программа реновации стартовала, и всем уже очевидно, что она не только коснется каждого жителя столицы, но во многом изменит жизнь москвичей, отражаясь на основных критериях качества жизни в мегаполисе: здоровье, отношениях в семье, безопасности, социальной инфраструктуре в месте проживания, состоянии экологии.

Литература

1. Федеральный закон от 1 июля 2017 года №141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве» [Электронный ресурс] / Принят Государственной Думой 14 июня 2017 года. Вступает в силу 1 июля 2017 года. — Режим доступа: <https://rg.ru/2017/07/01/fz141-site-dok.html>.
2. Собянин: проведение общих собраний собственников продлено до 15 июля [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/14062017/143685>.
3. Закон г. Москвы от 17.05.2017 г. №14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» [Электронный ресурс] — Режим доступа: https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Zakon_14.pdf.
4. Закон г. Москвы от 14.06.2006 г. №29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://base.garant.ru/385656/493aff9450b0b89b29b367693300b74a/>.
5. 10 фактов о ценах на жилье в Москве [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://reality.rbc.ru/news/5b98eb269a794723e7d60287>.
6. Материалы сайта «Активный гражданин» [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://ag.mos.ru/>.
7. Москвичи против сноса [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://vk.com/public142179916>.
8. Реновация. Темные стороны [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://tlgrm.ru/channels/@mosrenovacia>.
9. Официальный сайт мэра Москвы [Электронный ресурс] / Карта стартовых площадок. — Режим доступа: <https://www.mos.ru/city/projects/renovation/>.
10. Официальный сайт комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://stroim.mos.ru/>.
11. В Москве построят около 7 млн. кв. м. жилья по реновации за пять лет [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://stroim.mos.ru/news/v-moskvie-postroiat-okolo-7-mln-kv-m-zhil-ia-po-rienovatsii-za-piat-liet>.
12. Самые экологически грязные города России. Топ 60 [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://topmira.com/goroda-strany/item/47-samye-grjaznye-goroda-russia-2013>.
13. Мэр успокаивает москвичей [Электронный ресурс] — Режим доступа: https://www.gazeta.ru/business/realty/2017/05/11_a_10668329.shtml#page1.
14. Высотки составят до 25% построенных в ходе реновации Москвы домов [Элек-

тронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.rbc.ru/society/04/08/2017/5984441e9a794712ce11edee>.

15. Названа высота домов, которые будут строить по программе реновации [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://360tv.ru/news/obschestvo/nazvana-vysota-domov-kotorye-budut-stroit-po-programme-renovacii-112981/>.

16. Официальный сайт казенного предприятия «Управление гражданского строительства» [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://mskguru.ru/companies/550-upravlenie-grazhdanskogo-stroitelstva>.

17. Из планов домов по программе реновации исчезли обещанные шестиэтажки [Электронный ресурс] — Режим доступа: https://msk.newsru.com/article/28jun2017/dsk_plans.html.

18. Реновация пятиэтажек в Москве: первые жильцы переехали в новый дом [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.msk.kp.ru/daily/26802.5/3837042/>.

19. Экологическая карта Подмосковья [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.kvartirazamkad.ru/envmap>.

20. Участники стихийного митинга в Волоколамске освистали губернатора Подмосковья [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://ren.tv/novosti/2018-03-21/uchastniki-stihiynogo-mitinga-v-volokolamske-osvistali-gubernatora-podmoskovya>.

21. Greenpeace: Из-за «реновации» Москву ждет экологическая катастрофа [Электронный ресурс] — Режим доступа: https://kompromat1.news/articles/61738-greenpeace_iz-za_renovatsii_moskvu_zhdet_ekologicheskaja_katastrofa/print.

22. Соцсети высмеяли публикацию в СМИ о пользе реновации для экологии Москвы [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://msk.newsru.com/article/08Jun2017/roots.html>.

23. Реновация вылечит «легкие» Москвы. Экосистему города восстановят миллионы зеленых насаждений [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.mk.ru/moscow/2017/06/06/renovaciya-vylechit-legkie-moskvy.html>.

Поступила в редакцию

22 сентября 2018 г.



Шмелева Анна Николаевна — доктор экономических наук, ведущий научный сотрудник Института проблем управления им. В. А. Трапезникова РАН. Автор 150 опубликованных научных работ объемом более 200 п.л. Области научных интересов: уровень и качество жизни населения, управление качеством продукции, региональная экономика, стратегический менеджмент.

Schmeleva Anna Nickolaevna — Doctor of Economics, leading researcher in V.A. Trapeznikov Institute of Control Sciences RAS. The author of 150 research published works in a volume of 200 p.s. Majors in standards and quality of life, quality management, regional economy, strategic management.

117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, 65, ИПУ РАН, лаб. 67
65 Profsoyuznaya st., ICS RAS, lab. 67, 117997, Moscow, Russia
Тел.: +7 (495) 334-93-09; e-mail: schmelevaanna@mail.ru