

УДК 365.6 (571.54)

doi: 10.18101/978-5-9793-0054-2-2017-67-72

## **ПРОГРАММЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ИЗ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В ЗОНЕ БУРЯТСКОГО УЧАСТКА БАМа**

© **Байкалов Николай Сергеевич**

кандидат исторических наук, Бурятский государственный университет

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

E-mail: baikalov@bsu.ru

Ветхое и аварийное жилье, доставшееся городским поселениям районов БАМа от последней стройки социализма, составляет в настоящее время значительную долю жилищного фонда. Жилые здания, износ которых превышает 70%, в соответствии с современными нормативами подлежат сносу. Реализация мероприятий по ликвидации такого жилья и переселению жильцов началась на БАМе с 2010-х гг., что было связано с окончательным завершением монтажных работ, передислокацией или расформированием строительных организаций и т. д. В работе рассмотрены особенности реализации муниципальных программ по переселению из ветхого фонда на материалах Муйского и Северобайкальского муниципальных районов и города Северобайкальска, проведено сравнение их результативности, описаны источники и объемы финансирования, комплексы мероприятий и пр. В заключение сделаны выводы о неравномерности финансирования и низкой результативности мероприятий по отдельным территориям.

**Ключевые слова:** районы БАМа; жилищный фонд; ветхое и аварийное жилье; инвентарное жилье; муниципальные программы; переселение; жилищные субсидии; малоэтажное строительство.

Ветхое и аварийное жилье составляет по районам прохождения Байкало-Амурской железнодорожной магистрали (далее БАМ) от 40 до 60% всего жилого фонда населенных пунктов. Столь высокий показатель связан с особенностями сооружения магистрали в 1970-е – 1980-е гг., когда для осуществления строительных работ создавались временные рабочие поселки. Первоначально планировалось, что с пуском железной дороги и развертыванием крупных добывающих производств этим поселкам придут на смену города и железнодорожные станции с современной социально-бытовой инфраструктурой и комфортабельным жильем. В результате в период возведения БАМа власти не препятствовали стихийному самовольному строительству «временок», стремясь таким путем решить проблему нехватки жилья. С завершением сооружения БАМа и последовавшим вскоре распадом советского государства находившийся в ведении Минтрансстроя СССР жилищный фонд с ликвидацией или передислокацией строительных предприятий перешел в муниципальное ведение.

В настоящее время ветхое и аварийное жилье БАМа подлежит сносу из-за физического износа и невозможности ремонта, отсутствия необходимой инфраструктуры и инженерных сетей, несоблюдения при возведении данных объектов норм пожарной и санитарной безопасности. Сохранение временных сооружений не предусматривалось проектом строительства и технического обслуживания железной дороги. «Временки» и «самострой» не зафиксированы в генеральных планах поселений. Они рассчитывались проектировщиками на 20 лет эксплуатации.

Ликвидация ветхого жилья актуализирует проблему переселения жителей, которая решается двумя способами: выделение субсидий на приобретение жилья или долевого строительство. Организация и финансирование переселения осуществляется в рамках федеральных, республиканских и муниципальных программ. Рассмотрим особенности разработки и реализации данных программ на материалах Муйского района Бурятского участка БАМа.

До 2011 г. целевые программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья в районах БАМа отсутствовали. Номинально переселение могло осуществляться по программе предоставления жилищных субсидий выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2002 г. № 125-ФЗ. Однако ограниченное финансирование и распыление средств на все северные территории страны не позволяли обеспечить своевременное переселение баумовцев. Наряду с проживающими в ветхом жилье в данной программе могли участвовать и все остальные категории. Приоритет в распределении субсидий отдавался инвалидам и пенсионерам, выработавшим северный стаж. Другим вариантом получения жилищной субсидии было участие в адресных федеральных и республиканских программах по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны, молодых специалистов, молодых семей и т. д. Как и в предыдущем случае, данные программы охватывали различные категории граждан, проживающих в рассматриваемых районах, и не касались непосредственно жильцов ветхого фонда.

Муниципальные программы по переселению из ветхого жилья в зоне БАМа начали действовать с начала 2010-х гг. в рамках реализации федеральной и республиканской целевых программ «Жилище» на 2011–2015 гг. Среди причин роста внимания государства к этой проблеме можно выделить окончательное завершение всех строительных работ и расформирование соответствующих подразделений, сокращение обслуживающего БАМ штата ОАО «РЖД» и, как следствие, рост безработицы.

Первая муниципальная целевая программа по переселению из ветхого и аварийного жилищного фонда в зоне БАМа была принята в Муйском районе в 2011 г. [4]. Данный муниципальный район отличался значительной долей ветхого жилья, занимавшего, по данным 2011 г., 156,9 тыс. м<sup>2</sup>, что составляло 51,6% всего жилого фонда. Особенно большое количество «временок» было сосредоточено в поселках тоннельщиков, возникших для сооружения Северо-Муйского тоннеля. С завершением его постройки в 2002 г. потребность в данных рабочих поселениях исчезла. Размещение аварийных построек вблизи тоннеля противоречило нормам его эксплуатации и создавало потенциальную угрозу безопасности объекта. В связи с этими обстоятельствами население поселка Северомуйска, расположенного у восточного портала тоннеля, получило первоочередное право на жилищные субсидии среди прочих населенных пунктов БАМа.

Программа предусматривала комплекс мероприятий, среди которых выделение земельных участков под жилищное строительство, приобретение и возведение жилых помещений экономкласса на территории района, снос и ликвидация ветхого и аварийного жилья, определение лиц, имеющих право на жилищную субсидию.

Переселение осуществлялось двумя способами:

1) предоставление выселяемому из ветхого помещения гражданину другого жилого помещения по договору социального найма, которое должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению и благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;

2) предоставление собственникам жилых помещений, признанных непригодными для проживания, социальных выплат на приобретение жилого помещения.

Финансирование программы осуществлялось на уровне федерального, республиканского (50% от федерального) и муниципального (0,5% от республиканского) бюджетов. Общий объем за 2011–2015 гг. должен был составить 3984,74 млн р. К 2015 г. планировалось переселить 9 262 человека и ликвидировать 138,8 тыс. м<sup>2</sup> ветхого и аварийного жилья [4].

Минимальный размер площади приобретаемого жилья не должен был быть меньше площади занимаемого ветхого жилья. Соблюдение данного требования становилось препятствием в реализации программы из-за разницы между фактической и средней рыночной стоимостями жилья по республике, на основе которой рассчитывалась субсидия. Так, на полученную сумму за трехкомнатную квартиру в ветхом доме можно было приобрести только однокомнатную квартиру за пределами района, например, в областном центре Бурияти — городе Улан-Удэ.

В результате в 2012 г. к программе была принята важная поправка. Вместо прежнего условия — совпадения квадратуры занимаемого и приобретаемого жилья — было введено новое: «Общая площадь приобретаемого жилья должна быть не менее минимального размера рекомендуемой площади, определяемой с учетом количества жилых комнат, ранее занимаемых гражданином жилого помещения в соответствии с СП 54.13330.2011. При этом количество комнат приобретаемого жилья не ограничено» [5].

Свод правил 54.13330.2011 устанавливал следующие нормы рекомендуемой площади квартир: 28–38 м<sup>2</sup> — для однокомнатной квартиры, 44–53 — для двухкомнатной, 56–65 — для трехкомнатной, 70–77 — для четырехкомнатной и т. д. [10].

Данные изменения тем не менее не позволили достичь плановых показателей по переселению. Вместо планируемых 2257 человек за 2011–2012 гг. было переселено только 723. Руководство района называло в числе причин такого несоответствия естественную убыль и миграцию населения. Так, на начало 2013 г. по Муйскому району в ветхом жилье проживало 8 303 человека, занимавших 149,987 м<sup>2</sup> ветхого и аварийного жилого фонда. С другой стороны, на 824 млн р. сократилось финансирование программы.

В феврале 2013 г. программа по переселению была принята в новой редакции, а в октябре она вошла в состав муниципальной программы «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов» в качестве одного из разделов. В рамках реализации программы за 2013 г. было выдано 188 свидетельств на получение социальной выплаты (субсидии) на сумму 480,13 млн р., в том числе за счет федерального бюджета — 159,5, республиканского бюджета — 320,7 [2; 3].

В 2014 г. в связи с недостаточным объемом финансирования и поздним поступлением средств в бюджет муниципального образования было выдано только 30 свидетельств на получение социальной выплаты на сумму 61,2 млн р. Доля ветхого и аварийного жилья в общем жилищном фонде составила 31%, количество переселенных — 2,2% от всех нуждавшихся (около 1070 семей). В конце года был утвержден новый порядок субсидирования, по которому предоставление социальных выплат переселяемым из ветхого и аварийного жилищного фонда ограничивалось следующими условиями [7]. В комплект документов для оформления субсидии был включен технический паспорт на занимаемое помещение. Учитывая, что большинство времянок технических паспортов не имело, данное нововведение увеличивало срок оформления документов. Очередность выдачи сертификатов на субсидию определялась планом сноса. Последний составлялся администрацией муниципального образования с учетом необходимости сокращения расходов на содержание коммунальной инфраструктуры и мог быть скорректирован при изменении объемов финансирования. Общая площадь приобретаемого жилого помещения вновь должна была стать не меньше общей площади занимаемого ранее жилого помещения. Количество комнат при этом не ограничивалось.

В августе 2015 г. была принята еще одна поправка, согласно которой в качестве основания для отказа в субсидии выступают непредставление полного пакета документов и наличие задолженности по коммунальным платежам [6]. При этом финансирование программы в 2015 г. окончательно прекратилось. За все время действия муниципальных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья в Муйском районе Республики Бурятия удельный вес ветхого жилья снизился на 11,6% и составил 40% всего жилого фонда.

По другим районам БАМа в Бурятии аналогичные программы получили финансирование только в 2013–2014 гг., хотя номинально действовали с 2011 г. Запоздывание финансирования сказалось на темпах и объемах переселения. Всего за 2014–2015 гг. на переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в зоне Бурятского участка БАМа из федерального бюджета было выделено 418,2 млн р., из средств республиканского бюджета — 142,9 млн р. За счет данных средств были предоставлены социальные выплаты для приобретения жилых помещений на территории Республики Бурятия 321 семье, проживающей в аварийном жилищном фонде общей площадью 17,71 тыс. м<sup>2</sup> [8; 9].

В 2015 г. республиканские СМИ анонсировали выделение Бурятии 2,5 млрд р. для осуществления мероприятий по переселению. Однако финансирование программ прервалось. Весной 2016 г. бюджет Республики Бурятия был секвестрирован, что привело к сокращению республиканской доли финансирования программы на 25% (270 млн р.) [1].

Таким образом, предусмотренные муниципальными программами индикаторы по переселению были выполнены практически в полном объеме. Однако решить проблему ветхого и аварийного жилья в городах и поселках Бурятского участка БАМа в рассматриваемый период не удалось.

## Литература

1. Гольдштейн М. На чем власти Бурятии решили сэкономить в нынешнем году // «МК» в Бурятии. 2016. 27 апреля. URL: <http://ulan.mk.ru/articles/2016/04/27/na-chem-vlasti-buryatii-reshili-sekonomit-v-nyuneshnem-godu.html> (дата обращения: 30.04.2016).

2. Муниципальная программа «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов»: постановление администрации МО «Муйский район» от 31 октября 2013 г. № 989 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Муйский район». URL: [http://www.admmsk.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3662:-2015&catid=258:2013-03-19-07-58-27&Itemid=292](http://www.admmsk.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=3662:-2015&catid=258:2013-03-19-07-58-27&Itemid=292) (дата обращения: 20.09.2016).

3. Муниципальная целевая программа «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в зоне Байкало-Амурской магистрали на территории Муйского района Республики Бурятия»: постановление администрации МО «Муйский район» от 28 февраля 2013 г. № 157 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Муйский район». URL: [http://www.admmsk.ru/index.php?catid=180:2011-05-18-03-28-34&id=2290:-157-28-2013-1-r&Itemid=204&option=com\\_content&view=article](http://www.admmsk.ru/index.php?catid=180:2011-05-18-03-28-34&id=2290:-157-28-2013-1-r&Itemid=204&option=com_content&view=article) (дата обращения: 20.09.2016).

4. Муниципальная целевая программа «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в зоне Байкало-Амурской магистрали на территории Муйского района Республики Бурятия»: постановление администрации МО «Муйский район» от 7 октября 2011 г. № 602 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Муйский район». URL: [http://www.admmsk.ru/index.php?catid=180:2011-05-18-03-28-34&id=1228:-1-r&Itemid=204&option=com\\_content&view=article](http://www.admmsk.ru/index.php?catid=180:2011-05-18-03-28-34&id=1228:-1-r&Itemid=204&option=com_content&view=article) (дата обращения: 20.09.2016).

5. О внесении изменений в постановление № 261 «Об утверждении муниципальной целевой программы “Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в зоне Байкало-Амурской магистрали на территории Муйского района Республики Бурятия” от 11 мая 2011 г.»: постановление администрации МО «Муйский район» от 1 марта 2012 г. № 148 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Муйский район». URL: [http://www.admmsk.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1377:-148-01032012-261-11052011&catid=180:2011-05-18-03-28-34&Itemid=204](http://www.admmsk.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=1377:-148-01032012-261-11052011&catid=180:2011-05-18-03-28-34&Itemid=204) (дата обращения: 20.09.2016).

6. О внесении изменений в постановление от 28.10.2014 № 981 «Об утверждении порядка предоставления муниципальным образованием социальных выплат собственникам жилых помещений, переселяемым из ветхого и аварийного жилищного фонда БАМа»: постановление администрации МО «Муйский район» от 21 августа 2015 г. № 377 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Муйский район». URL: [http://www.admmsk.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3539:-377-28102014-981-1-&catid=180:2011-05-18-03-28-34&Itemid=204](http://www.admmsk.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=3539:-377-28102014-981-1-&catid=180:2011-05-18-03-28-34&Itemid=204) (дата обращения: 20.09.2016).

7. Об утверждении Порядка предоставления муниципальным образованиям социальных выплат собственникам жилых помещений, переселяемым из ветхого и аварийного жилищного фонда БАМа на территории Муйского района Республики Бурятия: постановление администрации МО «Муйский рай-

он» от 28 октября 2014 г. №981 // Официальный сайт администрации муниципального образования «Муйский район». URL: [http://www.admmsk.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3540:-981-&catid=180:2011-05-18-03-28-34&Itemid=204](http://www.admmsk.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=3540:-981-&catid=180:2011-05-18-03-28-34&Itemid=204) (дата обращения: 20.09.2016).

8. Отчет о реализации в 2014 г. Государственной программы РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» // Органы государственной власти РБ. Официальный портал. URL: <http://egov-buryatia.ru/index.php?id=6194> (дата обращения: 30.09.2016).

9. Отчет о реализации в 2015 г. Государственной программы РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» // Органы государственной власти РБ. URL: Официальный портал. URL: <http://egov-buryatia.ru/index.php?id=6194> (дата обращения: 30.09.2016).

10. Свод правил 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные // Электронный фонд правовой и нормативно-технической информации «Кодекс». URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084096> (дата обращения: 15.08.2016).

#### PROGRAMS FOR RESETTLEMENT FROM SLUM DWELLING IN THE AREAS OF THE BURYAT SECTOR OF THE BAM

*Nikolay S. Baikalov*

Buryat State University

24a, Smolina St., Ulan-Ude, 670000 Russia

Old and dilapidated housing in urban settlements of the BAM is an inheritance from the last construction of socialism. Today it occupies a large part of the housing stock. Buildings with deterioration over 70%, in accordance with current regulations, have to be demolished. Implementing measures for the elimination of such housing and relocation of tenants started at BAM since 2010-ies. It was associated with the final completion of the construction works, relocation or disbandment building companies, etc. The paper discusses the features of the implementation of municipal programs for the resettlement from slum dwelling, based on the materials of Muya and Severobaykalsky municipalities and the city of Severobaikalsk. The author compares programs' results, describes the sources and amounts of financing, events facilities and so forth. Finally, there are conclusions about the uneven funding and low efficiency and effectiveness in the separate areas of the BAM.

**Keywords:** areas of BAM; housing; slum dwelling; housing inventory; municipal programs for slum clearance; relocation; housing subsidies; low-rise construction.