

Телепнев Богдан Евгеньевич,
Студент правового обеспечения национальной безопасности,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Россия, Белгород

УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ: НОРМЫ И РЕАЛЬНОСТЬ IMPROVEMENT OF HOUSING CONDITIONS: NORMS AND REALITY

Аннотация: В данной статье рассматривается соотношение действующих нормативов в сфере улучшения жилищных условий граждан и фактической картины, складывающейся в различных регионах России. Анализируются существующие механизмы получения жилья по улучшенным стандартам, включая участие в государственных и муниципальных программах, ипотечные субсидии, социальный найм и переселение из непригодного жилья. Отдельное внимание уделено проблемам несоответствия между объемами заявленных мер поддержки и их реальным исполнением. Поднимаются вопросы справедливости распределения жилья, прозрачности процедур и участия граждан в решении жилищных вопросов. В статье также рассматриваются примеры успешных региональных инициатив, а также типичные сложности, с которыми сталкиваются семьи, претендующие на улучшение условий проживания. В завершение подчеркивается необходимость переосмысления подходов к реализации жилищной политики с учетом актуальных социально-экономических реалий и ожиданий населения.

Abstract: This article explores the gap between the official standards aimed at improving citizens' living conditions and the reality observed across various regions of Russia. The paper examines the available mechanisms for obtaining better housing, including participation in state and municipal programs, mortgage subsidies, social rental options, and relocation from uninhabitable dwellings. Special attention is paid to the inconsistencies between the declared support measures and their practical implementation. Issues of fairness in housing allocation, transparency of procedures, and citizen involvement in housing decisions are addressed. The article also highlights examples of successful regional practices, along with typical challenges faced by families seeking improved living conditions. In conclusion, the need for a reassessment of current housing policy approaches is emphasized, taking into account the socio-economic conditions and public expectations.

Ключевые слова: жилищные условия, жилищная политика, социальные программы, переселение, государственная поддержка, жильё, региональные практики.

Keywords: living conditions, housing policy, social programs, resettlement, government support, housing, regional practices.

Вопрос улучшения жилищных условий в России – тема, которая остаётся актуальной на протяжении десятилетий. Казалось бы, современные нормы и стандарты в сфере жилья уже чётко обозначены: безопасность, доступность, комфорт, энергоэффективность. Законодательство предусматривает целый арсенал инструментов: от социальной ипотеки до программ переселения из аварийных домов. Но насколько всё это реально работает для обычного человека?

Когда речь заходит об улучшении жилищных условий в России, в первую очередь стоит опираться на Жилищный кодекс РФ. Именно он определяет, кто и при каких обстоятельствах может рассчитывать на помощь от государства в виде нового жилья или улучшения текущих условий. Например, если семья живёт в помещении, не соответствующем санитарным нормам,



или у каждого члена семьи приходится менее учётной нормы площади – она вправе встать на учёт как нуждающаяся (статья 51 ЖК РФ). А если дом признан аварийным, переселение становится обязательным (статья 89 ЖК РФ) [1].

Кроме кодекса, есть конкретные правила, по которым оценивается состояние жилья. Это, например, Постановление Правительства РФ №47 от 28.01.2006, где чётко прописано, каким критериям должно соответствовать помещение, чтобы считаться пригодным для проживания. Там учитываются такие моменты, как состояние несущих конструкций, наличие отопления, водоснабжения и т. д. Если хоть один из критериев не выполнен – жильё может быть признано аварийным [2].

На бумаге всё выглядит логично и выстроено по правилам: существуют списки нуждающихся, определены категории граждан, имеющих право на приоритетное получение жилья, функционируют госпрограммы, такие как «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Однако в жизни реальность нередко вступает в противоречие с формальными нормами. Очереди на улучшение жилищных условий могут растягиваться на годы, а новое жильё не всегда соответствует ожиданиям – как по площади, так и по качеству строительства.

Реальный пример проблем при переселении из аварийного жилья можно наблюдать в Астрахани в 2021 году. Тогда власти города планировали снести 2 178 многоквартирных домов из 5 600, что вызвало массовые протесты жителей. Многие из этих домов были признаны аварийными без должного обоснования, а предлагаемые компенсации за жильё были слишком низкими. Жители опасались потерять свои дома без справедливой компенсации и выражали недовольство непрозрачностью процесса. Этот случай подчёркивает необходимость более тщательного подхода к оценке состояния жилья и обеспечения прав граждан при реализации программ реновации. [3].

Немало вопросов вызывает и процесс признания жилья непригодным для проживания. В одних регионах комиссия выезжает и принимает решение достаточно быстро, в других – дело может тянуться годами, в то время как люди продолжают жить в условиях, далеких от санитарных и технических норм. Добавим к этому бюрократические проволочки, нехватку финансирования, и мы получим ситуацию, где права граждан на достойное жильё, хотя и закреплены законом, нередко остаются на уровне деклараций.

И всё же, несмотря на все сложности, есть примеры, где система работает. В некоторых регионах запускаются инициативы, позволяющие гражданам не только рассчитывать на помощь, но и участвовать в процессе – через электронные очереди, общественный контроль, взаимодействие с муниципалитетами. Там, где есть заинтересованность со стороны местных властей и прозрачность в механизмах распределения жилья, ситуация постепенно меняется в лучшую сторону.

Так, в Мурманске, где доля аварийного фонда достигает критических значений, началась реновация микрорайона с символическим названием «Больничный городок», где сосредоточено 37% аварийного жилья города. Район давно нуждался в обновлении: почти треть жилья признана непригодной для проживания. Чтобы не переселять всех жителей сразу, власти предложили поэтапный подход, когда дома расселяются и сносятся постепенно, а на их месте строятся новые. Такой подход уже доказал свою эффективность в условиях ограниченного бюджета и инфраструктуры региона [4].

Совсем другая масштабность – в Якутии. Здесь к 2023 году новые квартиры получили более 60 тысяч человек. В регионе, где климат накладывает серьёзные ограничения на строительство, такая цифра – результат слаженной работы в рамках нацпроекта «Жильё и городская среда». Ставка делается не только на новое строительство, но и на создание благоприятной среды для жизни – с учётом местных особенностей и потребностей [5].



Наконец, Москва, где программа реновации стартовала в 2017 году, охватила свыше 5000 старых домов. Горожанам предлагают переезд в новые современные квартиры в пределах прежнего района. Это, безусловно, крупнейший проект в стране, рассчитанный на 15 лет. Несмотря на спорные моменты и критику, уже сегодня видны результаты: в новых домах живут десятки тысяч москвичей, а сам подход стал примером для других регионов. Более того, мэр Москвы заявил, что программа будет продлена и станет постоянной частью городской политики [6].

В теории система улучшения жилищных условий в России продумана и охватывает важнейшие аспекты – от нормативной базы до госпрограмм и механизмов судебной защиты. Законы предусматривают приоритет для социально уязвимых категорий, а программы, такие как реновация и переселение из аварийного фонда, нацелены на реальное повышение качества жизни.

Да, на практике не всё идёт гладко: сроки затягиваются, жильё не всегда радует качеством, а ожидания людей сталкиваются с бюрократическими реалиями. Однако несмотря на сложности, положительные подвижки есть. Примеры Москвы с реновацией, успешные переселения в регионах, усиливающийся общественный контроль – всё это говорит о том, что система, пусть и медленно, но движется вперёд. Главное – не отказываться от инициатив, продолжать дорабатывать механизмы и усиливать диалог между государством и гражданами.

Список литературы:

1. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ / Официальный текст с изменениями и дополнениями по состоянию на [указать дату]. Электронная версия URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34781/ (дата обращения: 05.04.2025).

2. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения – пригодным для проживания и жилого помещения – непригодным для проживания: постановление Правительства Рос. Федерации от 28 янв. 2006 г. № 47 (в ред. от 01.03.2023) // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59002/ (дата обращения: 14.05.2025).

3. Жители аварийного дома в Астрахани боятся не дождаться переселения: здание на грани обвала // AST-NEWS.ru. 2025. 24 марта. URL: <https://ast-news.ru/node/zhiteli-avariynogo-doma-v-astrakhani-boyatsya-ne-dozhdatsya-pereseleniya-zdanie-na-grani-obvala/> (дата обращения: 14.05.2025).

4. В Мурманске стартует программа реновации аварийного жилья: что известно // РБК Мурманск. 2023. 18 апр. URL: <https://murmansk.rbc.ru/murmansk/18/04/2023/643eb7bb9a79474d9d685da9> (дата обращения: 13.05.2025).

5. Нацпроекты: наглядно | Архив 2019–24 года // Официальный сайт национальных проектов. URL: <https://xn--80aараремсчфмо7а3с9ehj.xn--p1ai/mediaProjects/novye-doma/> (дата обращения: 14.05.2025).

6. Новая программа реновации пятиэтажек // Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. URL: <https://stroi.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek> (дата обращения: 14.05.2025).

