

ПРОБЛЕМЫ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Шнейдерман И. М.*, Гришанов В. И., Гузанова А. К., Ноздрина Н. Н.

Институт социально-экономических проблем народонаселения РАН
(117218, Россия, Москва, Нахимовский проспект, 32)

*E-mail: schneiderman@isesp-ras.ru

Аннотация. Актуальность настоящей работы определяется ростом негативных тенденций, связанных с возрастанием доли ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде России. Ликвидация такого жилья, выступает в качестве приоритетной задачи жилищной политики. Цель исследования заключается в выявлении причин резкого роста непригодного к проживанию жилья и оценке перспектив решения этой проблемы в ближайшем будущем. Стремительное накопление такого жилья связано с низкими темпами его сноса или вывода из эксплуатации, с недостаточными объемами капитального ремонта и с нехваткой вновь вводимого жилья. С помощью методологии построения региональных типологий приведены авторские оценки динамики изменения ситуации с непригодным для проживания жилищным фондом в различных регионах страны за 2010–2016 гг., рассчитана численность и жилищная обеспеченности населения, проживающего в таком фонде. Переселение граждан из аварийного жилья — один из самых острых вопросов, касающихся, прежде всего, малообеспеченных и социально незащищенных слоев населения. Многие переселенцы получают новое жилье с заведомо низким качеством. Были разработаны сценарии изменения доли аварийного и ветхого жилья, включающие расчеты, какое количество населения вынуждено останется в нем проживать при тех или иных вариантах жилищной политики. Применение метода сценарного моделирования дало возможность сделать выводы относительно перспектив сокращения сроков ликвидации непригодного для проживания жилья, отличающиеся от аналогичных результатов других исследователей. При составлении прогнозов принимались во внимание меры государственной жилищной политики 2013–2017 гг., направленные на ликвидацию аварийного жилья. Прогнозы с подобными подходами сделаны впервые. Полученные результаты исследования могут быть использованы в работе федеральных и местных органов власти, при реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», а также в научных работах по данной проблематике.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищные условия населения, ветхое и аварийное жилье, переселение из аварийного жилья, типология регионов, сценарии, прогнозы.

Постановка задач и методология исследования

Жилье, отвечающее высоким стандартам, благоприятная жилая среда являются неотъемлемыми составляющими современного образа жизни, качества человеческого капитала, залогом роста демографических показателей и социальной стабильности. XXI век диктует высокий уровень потребностей населения в современном и комфортном жилье. Так, по опросам ВЦИОМ, две трети россиян хотели бы жить в новом жилье, построенном после 2000 года.¹ Между тем, жилищный фонд в нынешнем веке заметно постарел, что было обусловлено низкими темпами жилищного строительства на протяжении долгого периода 1990-х—начала 2000-х годов. Сегодня жилье продолжает стареть, и для него характерны низкий уровень благоустройства, застой с капитальным ремонтом, жилищно-коммунальные проблемы. Значительная часть российских семей вынуждена проживать в тесном и неблагоустроенном жилье [1].

Самым тяжелым, а порой и опасным для жизни, является проживание в аварийном и ветхом жилом фонде. Размеры его за последние 20 лет выросли на порядок. Это связано, прежде всего, с низкими темпами сноса или вывода аварийного фонда из эксплуатации (которые на много отстают от нормативных), а также с недостаточными объемами капитального ремонта жилья (накопленный хронический «недоремонт»). Аварийный фонд будет пополняться и дальше за счет приходящих в негодность многоквартирных домов 1950–1970-х гг., так называемых «хрущевок», возведенных в свое время в российских городах стереотипно и в большом количестве. Сегодня на такие дома приходится 36% жилой площади всех многоквартирных домов. Не за горами обветшание домов 1971–1995-х гг. постройки — это еще 46% жилой площа-

ди.² Приведенные цифры подтверждают, чем грозит непринятие мер по ликвидации аварийного и ветхого жилья — около ½ жилищ в ближайшее время будет относиться к этой категории. Поэтому сокращение аварийного жилищного фонда выступает в качестве одной из наиболее важных задач современной жилищной политики.

Цель проведенного нами исследования состояла в том, чтобы на основе анализа негативных тенденций возрастания доли ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде России показать, каковы перспективы сокращения непригодного к проживанию жилья в ближайшем будущем. Рассматривались проблемы обновления жилищного фонда и за счет этого — повышения качества жилой среды. В задачи исследования входил анализ ситуации с ветхим и аварийным жильем в региональном разрезе. Это было сделано с помощью метода построения типологии регионов (субъектов Российской Федерации) по интервалам значений показателя «доля ветхого и аварийного жилья в общем жилищном фонде». Также были разработаны сценарии жилищной политики в той ее части, которая относится к сносу или капитальному ремонту устаревшего жилья, к вопросам переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Анализ проведенных в прошлые годы исследований в основном базировался на данных жилищной статистики: показателях объема и динамики аварийного жилья, уровне износа зданий, требуемом капитальном ремонте и прочем. Вместе с тем, население, проживающее в непригодном жилье, оставалось за рамками исследований. Сегодня, в условиях рыночной экономики, государство зачастую уходит от решения социальных жилищных проблем, в том числе с аварийным жильем. После небольшого периода 2013–2017 гг., когда наблюдались активные действия по его ликвидации и предоставле-

¹ ВЦИОМ: Мечта о доме, где хотят жить россияне. // Сайт «Росбизнесконсалтинг (РБК)». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/politics/11/08/2017/598c9a989a794752bcf2eb6c> (дата обращения: 10.07.2019).

² Жилищное хозяйство в России. 2016: Статистический сборник. – М.: Росстат, 2016. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/ (дата обращения: 10.07.2019).

ния переселенцам бесплатного жилья, такие программы сворачиваются. При этом предполагается принятие закона о том, что нынешние жильцы аварийного жилья должны выкупать свое новое жилье. В связи с этим представляется актуальным вопрос о том, кто проживает в таком жилье, насколько стесненно, и каковы доходы жильцов. Наконец, важно, сколько всего россиян сегодня проживают в аварийном и ветхом жилье (учитывая, что Росстат по такому показателю статистическое наблюдение не ведет). Некоторые оценки сделаны в настоящей работе.

Еще одна научная задача, которую мы поставили перед собой в исследовании, состояла в разработке сценариев сокращения площадей аварийного и ветхого жилья, включая расчеты по упомянутому выше показателю: какое количество населения будет вынуждено проживать в ветхом и аварийном жилищном фонде при тех или иных вариантах жилищной политики. Наш сценарный прогноз можно отнести к научной новизне настоящей работы.

Статистический анализ ситуации с ветхим и аварийным жильем

Проблемы ветхого и аварийного жилищного фонда анализируются в целом ряде научных исследований. В статье [2] было отмечено, что одним из важнейших условий обеспечения высокого качества проживания является своевременно проведенный капитальный ремонт жилых зданий. В этой работе были представлены перспективы роста объемов капитального ремонта жилищного фонда, а также сделан прогноз, согласно которому к 2030 г. в стране ожидается заметный рост доли ветхого и аварийного жилья. Академик А. Г. Аганбегян, ссылаясь на то, что, по официальным данным, более 80 млн. м² жилья в России признано ветхим и аварийным, требующим немедленного переселения жильцов, полагает, что «реновацию» жилищного фонда страны и надо было начинать с этого, непригод-

ного для жизни жилья, а не с московских пятиэтажек, хотя физически и морально устаревших, но имеющих полный набор современных коммунальных удобств и пока вполне терпимых для проживания еще какое-то время [3. С. 356]. В статье [1] анализировалась динамика ситуации с аварийным и неблагоустроенным жильем. В статье [4] проанализированы различные аспекты проблемы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в частности, отмечается, что для жителей аварийного жилья, помимо сроков, решающее значение имеет качество нового жилья. В рамках проблемы модернизации жилой застройки и формирования комфортной городской среды вопросы аварийного жилья и необходимого капитального ремонта рассматриваются в работе [5]. Авторы подчеркивают необходимость кардинального изменения политики простого наращивания объема жилищного фонда в пользу улучшения его качественного состояния и уровня благоустройства, состояния коммунальной инфраструктуры, качества городской среды.

Ряд научных работ [6; 7; 8] посвящен зарубежному опыту, связанному с ликвидацией аварийного жилья, реализацией процессов реконструкции и реновации. Проблема сокращения непригодного для проживания жилья и социально-экономические аспекты этой проблемы (как и куда переселять людей из трущоб, которые подлежат сносу; что именно целесообразно строить на месте бывших трущоб; как лучше стимулировать инвесторов, готовых вкладывать свои средства в проекты, связанные с реновацией устаревшего морально и физически жилья; и так далее) поднимаются и исследуются многими зарубежными учеными [9; 10; 11; 12. С. 187–210; 13; 14. С. 1–94]. Некоторые их разработки и рекомендации могут быть применимы в российских условиях с учетом адаптации к нашим особенностям.

Обращение к данным Росстата позволяет объективно оценить масштабы ветхости и аварийности жилья в России, как в динамике, так и на современном этапе

развития. Начиная с 1990 г., объемы ветхого и аварийного жилья росли стремительными темпами и к середине 2000-х гг. увеличились более чем в 3 раза, достигнув ощутимых размеров — 99,9 млн. м² к 2012 г. (рис. 1). За 2013–2017 гг. темпы роста ветхого и аварийного фонда существенно замедлились. Его объем в 2017 г. составил 91 млн. м², в том числе на ветхое жилье приходилось 66,4 млн. м², на аварийное — 24,6 млн. м². В процентах ко всему жилищному фонду объем ветхого и аварийного жилья составил 2,5% (ветхого жилья — 1,8%, аварийного — 0,7%)³.

Большинство экспертов сходятся в том, что цифры Росстата относительно ветхого и аварийного жилищного фонда для регионов и России в среднем являются сильно заниженными и не отражают реальной ситуации. Искажение статистики происходит в основном на уровне реги-

ональных и местных властей. Они зачастую заинтересованы в искусственном занижении числа аварийных и ветхих строений, в частности из-за того, что не имеют в нужном объеме ресурсов для финансирования программ по капитальному ремонту и расселению аварийного жилья. Нет у них и необходимого резервного жилищного фонда для переселения нуждающихся.

Сравнение темпов ввода жилых домов с динамикой показателя «доля аварийного и ветхого жилья», зарегистрированного на конец соответствующего года, иллюстрирует рисунок 2. Из данных этой диаграммы четко видно, что, несмотря на рост с середины 2000-х гг. объемов вновь вводимого жилья, это никак не влияло на улучшение ситуации с ветхим и аварийным жильем. Новое жилье «уходило» по рыночным каналам и никак не решало социальных проблем.

³ ВЦИОМ: Мечта о доме, где хотят жить россияне. // Сайт «Росбизнесконсалтинг (РБК)». [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.rbc.ru/politics/11/08/2017/598c9a989a794752bcf2eb6c> (дата обращения: 10.07.2019).

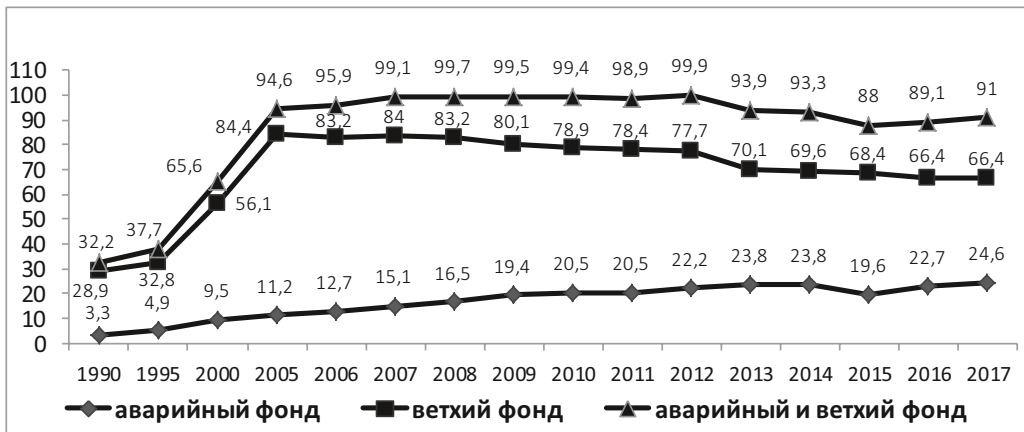


Рис. 1. Ветхий и аварийный жилищный фонд в 1990–2017 гг., на конец года, общая площадь жилых помещений, млн. м²
Fig.1. Dilapidated and emergency housing stock in 1990–2017, for the end of the year, the total area of residential apartments, million sq meters

Источники:

Российский статистический ежегодник. 2008: Стат. сб. / Росстат. — М., 2008;
Российский статистический ежегодник. 2010: Стат. сб. / Росстат. — М., 2010;
Российский статистический ежегодник. 2017: Стат. сб. / Росстат. — М., 2017;
Российский статистический ежегодник. 2018: Стат. сб. / Росстат. — М., 2018.

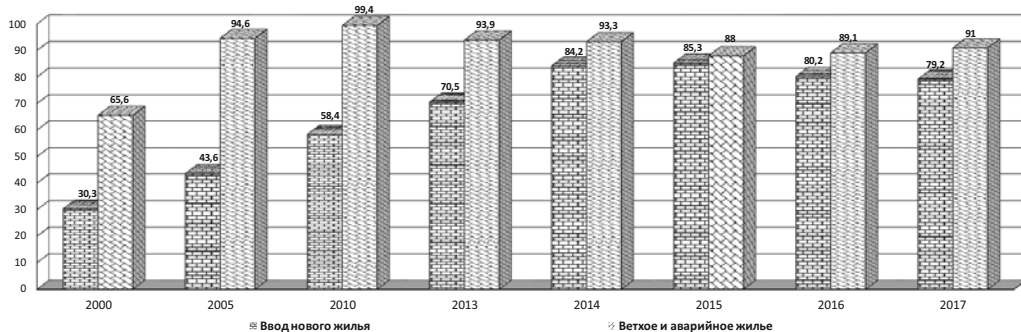


Рис. 2. Темпы ввода жилых домов и прироста ветхого и аварийного жилья, млн. м²

Fig. 2. The rate of construction of residential buildings and of dilapidated and emergency housing stock growth, million sq meters

Источники:

Российский статистический ежегодник. 2017: Стат. сб. / Росстат.— М., 2017;

Российский статистический ежегодник. 2018: Стат. сб. / Росстат.— М., 2018;

Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб. / Росстат.— М., 2016.

Проблемы с капитальным ремонтом жилищного фонда

Проблема ликвидации аварийного жилищного фонда усугубляется тем, что в его состав переходит жилье, в котором вовремя не был проведен капитальный ремонт. Анализ динамики показателей капиталь-

ного ремонта жилья (рис. 3) показывает, что сложности накапливались длительное время. К примеру, в 1980 г. капитально отремонтировано было 55,7 млн. м² общей площади жилых помещений, на начало жилищной реформы в 1990 г.— всего 29,1 млн. м².

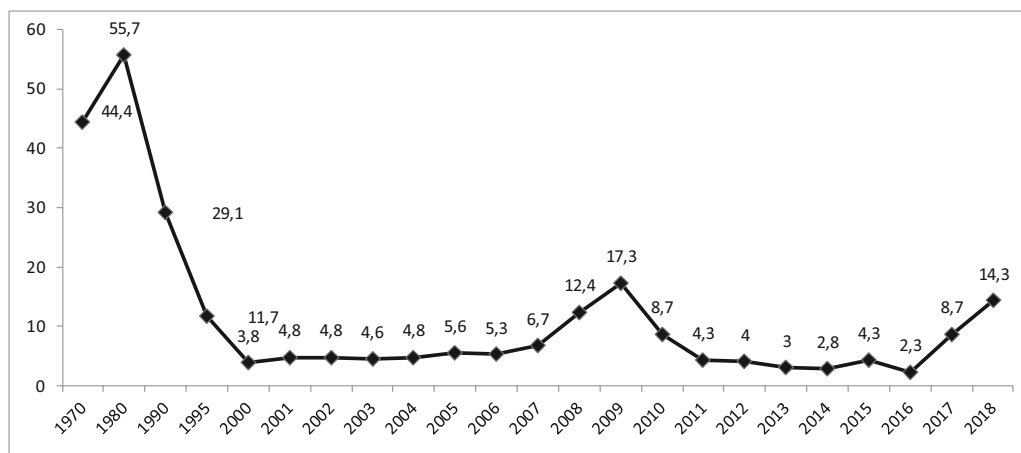


Рис. 3. Капитально отремонтированных помещений в квартирах

жилых домов за год в 1970–2018 гг., млн. м² общей площади

Fig. 3. Renovated apartments of residential buildings for the year 1970–2018, million sq meters of total area

Источники: Росстат. Таблица: «Основные показатели жилищных условий населения». [Электронный ресурс] — Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.doc (дата обращения: 28.05.2019.);

Российский статистический ежегодник. 2008: Стат. сб. / Росстат.— М., 2009.

Весь постсоветский период ежегодные показатели капитального ремонта жилья находились на недопустимо низком уровне. К 2000 г. ежегодный объем капитального ремонта снизился до 3,8 млн. м². В 2001–2006 гг. ежегодный объем ремонтных работ стабилизировался на уровне 4,6–5,6 млн. м². Кратковременный всплеск активности в этом направлении пришелся на 2009 год. Но он быстро закончился — жилье опять практически перестали ремонтировать. В 2011–2016 гг. значения показателя капитального ремонта упали до 2,3–4,3 млн. м² в год. Некоторый оптимизм вселяют показатели 2017 и 2018 гг., когда годовой объем ремонта возрос до 8,7 и 14,3 млн. м², соответственно. Показатели

капитального ремонта жилищного фонда значительно ниже ежегодных объемов нового строительства (в 2014 г. было введено в строй жилья почти в 30 раз больше, чем отремонтировано), тогда как оптимальной считается равная пропорция ремонтируемого и вводимого жилья [15. С. 56].

Описанная негативная картина становится более удручающей, если сравнить цифры фактического и необходимого капитального ремонта (рис. 4). Согласно статистике, в 2015 г. в капитальном ремонте нуждалось порядка 8% многоквартирных жилых домов, а отремонтировано было в 11 раз меньше.



Рис. 4. Число многоквартирных жилых домов, в которых проведен капитальный ремонт, и число домов, требующих капитального ремонта, за год, тысяч единиц
Fig. 4. The number of multi-apartment houses where capital repair was carried out, and the number of houses requiring capital repair, per year, thousands of units

Источник: Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. Сб. / Росстат. — М., 2016.

В научных работах уделяется внимание и другим аспектам этой проблемы. В монографии [16] предложено несколько вариантов стратегии в рамках системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов на основе программно-целевого метода и разработаны прогнозные модели, учитывающие зависимость между сроками капитального ремонта и объемами годовых накоплений. В статье [17] подвергается критике балансовая модель,

которая широко применялась при составлении планов капитального ремонта жилья, и предлагается использовать в дальнейшем так называемую «методологию генетических алгоритмов». По мнению автора статьи, эта методология обеспечивает нахождение наиболее эффективных вариантов реализации программ капитального ремонта жилья, при изменении целевых объемов финансирования и с учетом ограничений по ресурсам.

Ситуация с ветхим и аварийным жильем в российских регионах

Проблема ветхого и аварийного жилья в различных регионах России проявляет себя с неодинаковой остротой⁴. Рассмотрим типологию субъектов Российской Федерации по доле ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади жилья в 2016 г. (табл. 1). Региональная диффе-

ренциация доли ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде по субъектам очень значительна — от 0,1% в Москве и Санкт-Петербурге до 16,5% в Республике Саха (Якутия). В группе регионов с высокой долей ветхого и аварийного жилья (более 7,5%) находятся также Республика Тыва, Республика Дагестан, Ямало-Ненецкий автономный округ, Сахалинская, Архангельская и Магаданская области, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра.

⁴ Жилищное хозяйство в России. 2016: Статистический сборник. — М.: Росстат, 2016. [Электронный ресурс] — Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/ (дата обращения: 10.07.2019).

Таблица 1

Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда в 2016 году*

Table 1

Share of dilapidated and emergency housing stock in total area of housing stock 2016

Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, %	Регионы России, вошедшие в группу	Отношение к среднему по России
2,4	Российская Федерация в целом	1,0
От 0,1 до 1,0 10 субъектов РФ	Москва, Санкт-Петербург, Республика Адыгея, Курская область, Краснодарский край, Карачаево-Черкесская Республика, Республики Калмыкия, Татарстан, Брянская, Воронежская области;	0,04–0,4
От 1,0 до 1,9 22 субъекта РФ	Московская область, Ставропольский край, Липецкая область, Республика Башкортостан, Белгородская, Волгоградская области; Республика Северная Осетия — Алания; Псковская, Омская, Орловская, Ростовская области; Чувашская Республика; Ульяновская, Челябинская, Калининградская, Владимирская, Смоленская, Ленинградская, Тамбовская, Мурманская, Новосибирская, Нижегородская области;	0,4–0,8
От 2,0 до 3,9 23 субъекта РФ	Рязанская область, Кабардино-Балкарская Республика, Свердловская область, Приморский край, Саратовская область, Республика Мордовия, Алтайский край; Ивановская, Самарская, Оренбургская области; Хабаровский край, Чеченская Республика, Новгородская область, Удмуртская Республика, Пензенская область, Республика Карелия, Красноярский край; Ярославская, Вологодская, Калужская, Кемеровская, Томская, Костромская области;	0,8–1,65
От 4,0 до 7,4 19 субъектов РФ	Республика Хакасия, Астраханская область, Чукотский автономный округ, Забайкальский край, Тульская область, Республика Марий Эл, Республика Бурятия, Пермский край, Республика Алтай, Тверская область, Камчатский край, Курганская область, Еврейская автономная область, Тюменская область, Республика Коми, Иркутская область, Ненецкий автономный округ; Амурская, Кировская области;	1,65–3,1
7,5–16,5 9 субъектов РФ	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра; Магаданская, Архангельская, Сахалинская области; Ямало-Ненецкий автономный округ; республика Дагестан, Тыва, Ингушетия, Саха (Якутия)	3,1–6,88

* Субъекты РФ расположены в порядке возрастания доли ветхого и аварийного жилищного фонда.

Источник: Рассчитано авторами по данным Росстата: Регионы России. 2017: Стат. сб. — М.: Росстат, 2017

Сравнение данных 2010, 2014 и 2016 гг. говорит о слабой положительной динамике доли ветхого и аварийного жилья по регионам, а также об очень высокой диф-

ференциации регионов по этому показателю. Коэффициент вариации составил 91,6% в 2010 г., к 2014 г. возрос до 96,2% и в 2016 г. снизился до 90,3% (табл. 2).

Таблица 2
Динамика показателя «Доля ветхого и аварийного жилья» в 2010–2016 годах
Table 2
Dynamics of the indicator “the share of dilapidated and emergency housing” for 2010–2016

Доля ветхого и аварийного жилья, %	2010	2014	2016
	Число субъектов РФ в группе		
Менее 1,0	5	9	10
1,0–1,9	19	21	22
2,0–3,9	25	24	23
4,0–7,4	19	18	19
7,5 и более	15	11	9
Доля ветхого и аварийного жилья по Российской Федерации в целом			
Среднее значение, %	3,1	2,7	2,4
Максимальное значение, %	20,8	22,8	16,5
Минимальное значение, %	0,3	0,0	0,1
Отношение максимума к минимуму, раз	69,33	...	165,0
Коэффициент вариации (83 субъекта РФ)	91,6	96,2	90,3

Источник: Рассчитано авторами по данным Росстата: Регионы России. Росстат. Стат. сб. / Росстат. — М., 2017.

Начиная с 2017 г., Росстат перестал публиковать данные по ветхому жилью (что делалось в течение десятков лет). Это обусловлено, как нам представляется, двумя основными обстоятельствами. Первое — отсутствует строгое определение «ветхого жилья», что дает субъектам Российской Федерации возможность относить то или иное жилье к разряду ветхого по своему усмотрению. Поэтому данные по ветхому жилью были неточными и, как правило, заниженными. Ясно, что критерии «ветхости» и «аварийности» необходимо конкретизировать. Второе обстоятельство связано с тем, что собственно аварийного жилья значительно меньше, чем ветхого, и публикация данных только по аварийному жилью помогает «затушевать» сложную ситуацию в этой сфере.

В табл. 3 представлена типология субъектов Российской Федерации в зависимости от величины удельного веса (доли) аварийного жилья в общей площади жилищного фонда по данным за 2017 год. Проведенные расчеты показывают наличие дифференциации регионов страны и по этому показателю, хотя она и не так значительна, как по доле ветхого жилья. В 2017 г. в среднем по стране доля аварийного жилья составила 0,7% и варьировалась по субъектам Российской Федерации от 0% (города Москва и Санкт-Петербург) до 7,5% в Республике Саха (Якутия). В группе с наименьшими показателями с долей аварийного жилья более 2% входят также Сахалинская, Архангельская, Амурская и Тюменская области, Еврейская автономная область, Республика Карелия.

Таблица 3

**Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей
площади жилищного фонда 2017 год***

Table 3

Share of emergency housing stock in the total area housing stock 2017

Доля аварийного жилищного фонда, %	Регионы России, вошедшие в группу	Отношение к среднему по России
0,7	Российская Федерация в целом	1,00
0–0,5 25 субъектов РФ	Города Москва, Санкт-Петербург, Курская область, республики Адыгея, Крым, края Краснодарский, Ставропольский, Белгородская область, город Севастополь, республики Дагестан, Кабардино-Балкарская, Карачаево-Черкесская, Татарстан, области Брянская, Воронежская, Московская, Смоленская, Тамбовская, республики Калмыкия, Башкортостан, области Ульяновская, Калининградская, Ростовская, Чеченская Республика, Омская область	0–0,60
От 0,5 до 0,9 34 субъекта РФ	Ивановская, Волгоградская области, республики Северная Осетия – Алания, Мордовия, области Пензенская, Челябинская, Республика Хакасия, Новосибирская область, Хабаровский край, области Владимирская, Калужская, Липецкая, Орловская, Рязанская, Тверская, Псковская, Астраханская, Чувашская Республика, Нижегородская область, края Алтайский, Приморский, республики Ингушетия, Удмуртская, области Оренбургская, Саратовская, Забайкальский край, области Ярославская, Новгородская, Кировская, Курганская, Республика Алтай, области Томская, Самарская, Свердловская	от 0,60 до 1,34
От 1,0 до 1,9 17 субъектов РФ	Костромская, Ленинградская области, Красноярский край, Вологодская область, Республика Марий Эл, Иркутская область, Чукотский автономный округ, Камчатский край, Республика Бурятия, области Тульская, Мурманская, Магаданская, Кемеровская, Республика Коми, Пермский край, Республика Тыва, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	от 1,35 до 2,79
2,0–7,5 9 субъектов РФ	Тюменская, Амурская области, Республика Карелия, Еврейская автономная область, области Архангельская, Сахалинская, Республика Саха (Якутия), Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ	2,80–10,71

* Субъекты РФ расположены в порядке возрастания доли аварийного жилищного фонда

Источник: Рассчитано авторами по данным Росстата: Регионы России. 2018: Стат. сб. / Росстат. — М., 2018.

Переселение граждан из аварийного жилья — один из самых острых вопросов, касающийся, прежде всего, малообеспеченных и социально незащищенных слоев населения. Исследования показывают, что в тесном и неблагоустроенном жилье проживают бедные домохозяйства, в том числе семьи с детьми [18; 19].

Для оценки уровня жилищной обеспеченности населения, проживающего в аварийном и ветхом жилье, нами были использованы данные из отчета Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства за 2017 г. о том, сколько квадратных метров жилья были охвачены программой ликвидации аварийного жилищного фонда в 2014–2017 гг. и сколько проживающего в нем населения

было переселено⁵. Согласно этим данным, предполагалось расселить 10767,62 тыс. м², на которых проживало 685,78 тыс. человек. Таким образом, в 2014–2017 гг. средняя обеспеченность жильем в аварийном фонде составила 15,7 м² на человека. Это в 1,5 раза ниже среднероссийских показателей и социальной нормы жилищной обеспеченности, что говорит о весьма стесненном проживании.

С использованием данных Росстата по площади аварийного и ветхого жилья, поделив ее на среднюю обеспеченность жильем, были рассчитаны численности населения, проживающего в аварийном и вет-

⁵ Официальный сайт Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/relocation> (дата обращения: 11.06.2019 г.).

хом фонде. Принимая во внимание общую численность населения России в 2018 г. (146880,4 тыс. человек, по данным Росстата), нами были получены доли населения, проживающего в аварийном и ветхом жилищном фонде, в общей численности населения страны. Они составили 1,0% и 2,9%, соответственно — в сумме 3,9%.

Социальные проблемы сноса и реновации жилищного фонда

Снос устаревшего или ставшего непригодным для жизни жилья можно рассматривать не только как простую замену старых зданий новыми. Мы считаем, что на процесс реновации жилищного фонда (частью которого является собственно снос ветхих и аварийных жилищ) нужно смотреть шире. Необходимо принимать во внимание и улучшение жилой среды при этом. Иногда приходится сталкиваться с тем, что на месте снесенных ветхих или аварийных домов новое жилье строится без учета экологических факторов или качества жилой среды в целом. На эту проблему указывается, например, и в работах [20; 21]. Мы также считаем, что необходимо уделять большее внимание вопросам повышения уровня экологической безопасности и комфорта проживания жителей в районах как новой застройки, так и на территориях, где осуществляется снос ветхого или аварийного жилья с одновременным строительством там же новых зданий.

Проведенное ВЦИОМ исследование «Аварийное жилье: Мониторинг хода реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» [22], показало, что процесс переселения в новое жилье часто воспринимается жителями как снижающий уровень социального благополучия людей. Почти 2/3 переселенцев получают новое жилье с заведомо низким качеством, причем 32% — это так называемое «новое аварийное жилье». Чаще всего даже планы строительства новых объектов социальной инфраструктуры не разрабатываются, а старая инфра-

структура становится от переселенного в новое жилье граждан еще дальше, чем у них было до переселения. Также на первых местах в списке недостатков вновь построенного жилья нередко оказываются проблемы с благоустройством придомовой территории на новом месте. Зачастую при строительстве новых домов не обеспечивается даже минимальный уровень благоустройства таких территорий.

Исследователями предлагаются новые подходы к обновлению жилищного фонда в стране. В диссертации [23] создана подробная схема организационной структуры так называемой «вертикально-интегрированной системы управления» на уровне «регион-город-территория, подлежащая обновлению», позволяющая местным органам власти комплексно управлять процессами реновации жилой среды с привлечением частных инвестиций, обеспечивая при этом прозрачность и дающая возможность распределения инвестиционных рисков между различными участниками инвестиционных проектов. В другой диссертации [24] разработаны методические рекомендации по формированию так называемой «дорожной карты» воспроизводства жилищного фонда, внедрение которой открывает перспективы для более эффективного управления в сфере жилья, а также возможность проводить мониторинг процесса воспроизводства жилищного фонда, оценивать результаты в динамике и в региональном разрезе.

Мы считаем, что интенсифицировать процессы обновления жилищного фонда помогло бы следующее: инвесторам, которые занимаются расселением аварийного жилья, компенсировать из местных бюджетов до четверти затрат. Такой подход предлагает и Минстрой России. Однако один конкретный аварийный дом редко бывает таким инвесторам интересен. Наиболее инвестиционно привлекательными являются проекты, имеющие дело с целыми территориями — например, квартала, где кроме аварийных домов есть и другие объекты, которые тоже

целесообразно снести с учетом задач градостроительной политики применительно к городу в целом и к данному кварталу в частности. При этом важно учитывать мнения, пожелания и запросы проживающих на этой территории жителей, заинтересованных в повышении качества жилой среды. Тогда такой проект будет интересен и инвесторам, особенно в крупных городах в зонах с высокой стоимостью жилья. Это предполагает необходимость доработки соответствующего земельного законодательства. Коррективы потребуются в жилищном законодательстве и в градостроительной политике.

Существует ряд федеральных и региональных директивных документов, касающихся проблем ликвидации накопленного объема непригодного для проживания жилья. Одним из важнейших документов стал Федеральный закон от 21.07.2007 г. N185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».⁶ Он установил правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам РФ и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Наиболее масштабными процессы переселения граждан из аварийного жилищного фонда были в 2013–2017 годах. Общая площадь аварийного жилья, расселение которого необходимо было осуществить в целях выполнения Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г.,⁷ составляла 11,4 млн. м², из которых с участием средств Фонда содействия рефор-

мированию ЖКХ подлежало расселению 10,09 млн. м². Общий объем финансирования из средств Фонда на 2013–2017 гг. составлял 183,4 млрд. рублей. Программа переселения была успешно выполнена практически всеми субъектами Российской Федерации (на 98,7%). Новая федеральная программа «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», являющаяся частью Национального проекта «Жилье и городская среда», начала реализовываться с октября 2018 года. Согласно принятым документам, к 2020 г. предусматривается расселение до 1 млн. м² в год, а к 2024 г. необходимо создать постоянно действующий механизм, который позволит осуществлять ликвидацию аварийного фонда опережающими темпами — примерно 2 млн. м² в год. Оператором по-прежнему будет Фонд содействия реформированию ЖКХ — действие закона и, соответственно, полномочия Фонда продлены.⁸

Сценарии изменения ситуации с ветхим и аварийным жильем в перспективе

На основе анализа тенденций последних лет и возможных вариантов жилищной политики нами были разработаны сценарные прогнозы размеров аварийного и ветхого жилищного фондов на 2024 г. и дана оценка численности населения, имеющего непригодные для проживания жилищные условия (табл. 4).

Первый сценарий (благоприятный). Жилищная политика, согласно этому сценарию, ожидается такой же, как в 2013–2017 годы. В реализацию программ переселения из аварийного жилья будет вкладываться достаточно средств, что позволит переселить значительную часть населения. При этом аварийный фонд будет несколько увеличиваться, а ветхий

⁶ Федеральный закон от 21.07.2007 г. N185-ФЗ «О Фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства». [Электронный ресурс] — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/ (дата обращения: 28.05.2019)

⁷ Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. N 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://base.garant.ru/70170944/> (дата обращения: 28.05.2019).

⁸ Федеральный Закон от 28.11.2018 г. N436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства». [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1231064/> (дата обращения: 28.05.2019)

фонд — уменьшаться (аналогично тенденциям, которые наблюдались в 2013–2017 гг.). Тогда в 2024 г. размеры аварийного фонда составят 28 млн. м², а ветхого —

59 млн. м². Итого, в жилье, непригодном для проживания, останется 5,5 млн. человек, что составит 3,7% населения РФ.

Таблица 4
Прогноз численности населения, проживающего в аварийном и ветхом жилищном фонде
Table 4

Forecast of the population size in dilapidated and emergency housing stock

Показатели	2018 год			2024 год, благоприятный сценарий			2024 год, реалистичный сценарий		
	Аварийный жилищный фонд	Ветхий жилищный фонд	Аварийный и ветхий жилищный фонд	Аварийный жилищный фонд	Ветхий жилищный фонд	Аварийный и ветхий жилищный фонд	Аварийный жилищный фонд	Ветхий жилищный фонд	Аварийный и ветхий жилищный фонд
Общая площадь, млн. м ²	24,6	66,4	91	28	59	87	42	59	101
Количество проживающих, тыс. человек	1445,9	4229,3	5675,2	1783,4	3758	5541,4	2675,1	3758	6433,1
Доля населения в общей численности населения России, %	1,0	2,9	3,9	1,2	2,6	3,8	1,8	2,6	4,4

Источник: Рассчитано авторами по данным Росстата и Официального сайта Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/relocation> (дата обращения: 11.06.2019).

Второй сценарий (реалистичный). Если исходить из того предположения, что бюджетных средств и эффективных программ будет недостаточно, то, согласно прогнозу Фонда содействия реформированию ЖКХ, к 2024 г. общая площадь аварийного жилья составит 42 млн. м², а ветхого фонда — по нашим предположениям — как и в первом сценарии: 59 млн. м². В таком жилье придется жить 6,4 млн. россиян (или 4,4% всего населения РФ).

Небезынтересно сравнить наши расчеты с прогнозом увеличения объемов ветхого и аварийного жилья в 2025 г., представленного в [2]. Он составлял 116 млн. м² общей площади и был еще более пессимистичным по сравнению с нашим прогнозом (101 млн. м² общей площади). Дело в том, что прогноз [2] был разработан в 2012 г., опирался на общую динамику изменений жилищного фонда в 2000–2010 гг. и не мог учитывать положительных мер по ликвидации аварийного фонда, предпринятых позже — в 2013–2017 гг., которые были учтены в наших прогнозных сценариях.

Основные причины сложной ситуации в России с ветхим и аварийным жильем сводятся к отсутствию эффективных механизмов привлечения достаточного количества инвестиций в эту сферу. Для снижения доли ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда и, соответственно, снижения доли населения, проживающего в таком жилье, необходимо значительно интенсифицировать реализацию федеральных и региональных программ расселения из аварийного и части ветхого жилфонда, а также капитального ремонта той части ветхого жилья, где это технологически возможно и экономически эффективно. Полученные результаты могут быть использованы в работе федеральных и местных органов власти по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья, при реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», а также в дальнейших научных исследованиях по данной проблематике.

Литература и Интернет-источники

1. **Гузанова А. К.** Региональные и социальные особенности жилищной обеспеченности российских домохозяйств // Народонаселение. — 2014. — № 2. — С. 91–101.
2. **Белкина Т. Д.** Жилье в России: ситуация и перспективы // Проблемы прогнозирования. — 2013. — № 3(138). — С. 101–116.
3. **Аганбегян А. Г.** О приоритетах социальной политики. — М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2018. — 512 с.
4. **Айзинова И. М.** Жилищные условия населения и расселение аварийного жилья // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. — 2016. — Т. 14. — С. 475–500.
5. **Пузанов А. С., Косарева Н. Б., Полиди Т. Д.** Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и практики. — 2015. — № 1. — С. 33–54.
6. **Стебеньева Т. В., Островский С. М.** Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда // Проблемы современной науки. — 2012. — № 3. — С. 213–224.
7. **Костецкий Н. Ф., Гурко А. И.** Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации // Экономика строительства. — 2003. — № 1. — С. 13–30.
8. **Бабенко Г. В., Лукин М. В.** Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций // Фундаментальные исследования. — 2017. — № 4–2. — С. 314–319. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41480> (дата обращения: 10.07.2019).
9. **Eugenie L. Birch, Shahana Chattaraj, and Susan M. Wachter**, eds., *Slums: How Informal Real Estate Markets Work*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2016.
10. **Richard Florida** *The Problem of Urbanization Without Economic Growth*. CityLab, June 12, 2015. [Электронный ресурс] — Режим доступа: www.citylab.com/work/2015/06/the-problem-of-urbanization-without-economic-growth/395648 (дата обращения: 18.06.2019).
11. **Edward Glaeser** *A World of Cities: The Causes and Consequences of Urbanization in Poorer Countries*. Paper no. 19745, National Bureau of Economic Research, 2013. [Электронный ресурс] — Режим доступа: www.nber.org/papers/w19745 (дата обращения: 21.06.2019).
12. **Benjamin Marx, Thomas Stoker and Tavneet Suri**. *The Economics of Slums in the Developing World*. *Journal of Economic Perspectives*. No. 4 (2013). P. 187–210.
13. **Rebecca Ruiz** *Scientists Looking to Solve the Problem of Slums Devise a New Way to Look at Big Data*. *Technologist.com*, January 22, 2013. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://technologist.com/post/41201839670/scientists-looking-to-solve-the-problem-of-slums> (дата обращения: 11.06.2019).
14. **Remi Jedwab and Dietrich Vollrath** *Urbanization Without Growth in Historical Perspective*. *Explorations in Economic History* No. 57 (July 2015). P. 1–94.
15. **Ноздрин Н. Н., Шнейдерман И. М.** Социально-экономические проблемы обеспечения населения жильем // Народонаселение. — 2012. — № 3(57). — С. 52–61.
16. **Букин С. Н.** Анализ формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов. — Пенза: Изд-во ПГУАС, 2014. — 159 с.
17. **Евдокименко Н. Л.** Инструментарий оптимизации программ капитального ремонта жилищного фонда // Вестник РГТЭУ. — 2009. — № 8(35). — С. 49–54.
18. **Шнейдерман И. М., Гришианов В. И., Гузанова А. К., Ноздрин Н. Н.** Жилищная и имущественная обеспеченность домохозяйств // Народонаселение. — 2016. — № 1(71). — С. 42–53.
19. **Гузанова А. К., Гришианов В. И.** Жилищная и имущественная обеспеченность семей с детьми. // *Семья и дети в России: особенности современной жизни и взгляд в будущее*. — М: ИСЭПН РАН, 2009. — С. 98–111.
20. **Нежников Е. В.** Реновационные процессы как основа воспроизводства конкурентоспособных объектов жилищного строительства // *Недвижимость: экономика, управление*. — 2016. — № 4. — С. 20–24.

21. **Ларионов А. Н., Малышев И. В.** Методологический подход к оптимизации экологичного жилищного строительства // Вестник Института экономики Российской академии наук. — 2009. — № 4. — С. 197.
22. Аналитический доклад. Аварийное жилье: мониторинг хода реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. [Электронный ресурс] — Режим доступа: https://wciom.ru/fileadmin/file/nauka/grusha2016/doklady/3.1_osoboe_mnenie.pdf (дата обращения: 10.07.2019).
23. **Слепухина И. Л.** Формирование региональной системы управления обновлением городской жилой застройки. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05. — Архангельск, 2009. — 184 с. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://dlib.rsl.ru/01004325199> (дата обращения: 18.05.2019).
24. **Шестакова А. П.** Модернизация инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05. — Иркутск, 2015. — 203 с. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://dlib.rsl.ru/01007986388> (дата обращения: 11.05.2019).

Для цитирования:

Шнейдерман И. В., Гришанов В. И., Гузанова А. К., Ноздрина Н. Н. Проблемы ветхого и аварийного жилья в России // Народонаселение. — 2019. — Т. 22. — № 4. — С. 18-35.
DOI: 10.24411/1561-7785-2019-00036

Финансирование:

Исследование выполнено в рамках НИР по государственному заданию на 2019 год по теме «Социально-экономические императивы жилищной политики в условиях ускоренного роста агломераций в России» № 0165-2018-0008.

Информация об авторах:

Шнейдерман Инна Михайловна, кандидат экономических наук, заведующая лабораторией социально-экономических проблем жилищной политики Института социально-экономических проблем народонаселения РАН, Москва, Россия

Контактная информация: e-mail: schneiderman@isesp-ras.ru; ORCID: 0000-0002-4507-8464

Гришанов Владимир Ильич, кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник лаборатории социально-экономических проблем жилищной политики Института социально-экономических проблем народонаселения РАН, Москва, Россия

Контактная информация: E-mail: v_grishanov@mail.ru; ORCID: 0000-0003-1359-7750

Гузанова Алла Константиновна, старший научный сотрудник лаборатории социально-экономических проблем жилищной политики Института социально-экономических проблем народонаселения РАН, Москва, Россия

Контактная информация: E-mail: alla.guzanova@mail.ru; ORCID: 0000-0003-4221-5002

Ноздрина Надежда Николаевна, кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник лаборатории социально-экономических проблем жилищной политики Института социально-экономических проблем народонаселения РАН, Москва, Россия

Контактная информация: E-mail: nnozdz@yandex.ru; ORCID: 0000-0001-6782-7211

THE PROBLEMS OF DILAPIDATED AND EMERGENCY HOUSING IN RUSSIA

Inna M. Schneiderman*, Vladimir I. Grishanov,
Alla K. Guzanova, Nadezhda N. Nozdrina

*Institute of Socio-Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences
(32 Nakhimovsky prospect, Moscow, Russian Federation, 117218)*

*E-mail: schneiderman@isesp-ras.ru

Abstract. *The relevance of this work is determined by the growth of negative trends associated with the increasing share of dilapidated and emergency housing in the housing stock of Russia. The elimination of such housing is a priority of the housing policy. The aim of the study was to identify the causes of the sharp increase in uninhabitable housing and to assess the prospects of solving this problem in the near future. The rapid accumulation of such housing is associated with low rates of demolition or decommissioning, insufficient capital repairs and shortage of newly commissioned housing. The scientific novelty of the article is as follows. Using the methodology of regional typologies construction, the authors estimate the dynamics of changes in the situation with housing unfit for living in different regions of the country for 2010–2016; the number and housing supply of the population living in such fund are calculated. Resettlement of citizens from dilapidated housing is one of the most pressing issues relating primarily to the poor and socially vulnerable segments of the population. Many resettled people are provided with obviously low quality housing. Scenarios for changing the share of dilapidated and emergency housing have been developed, including calculations of the number of people that will have to live there under certain housing policy options. Application of the scenario modeling method made it possible to draw original conclusions about the prospects of reducing the time of liquidation of uninhabitable housing, which differ from similar results of other researchers. In the preparation of forecasts, the measures of the state housing policy in 2013–2017 aimed at the elimination of emergency housing were taken into account. Forecasts with such approaches are used for the first time. The results of the study can be used in the work of Federal and local authorities, in the implementation of the Federal project “Ensuring sustainable reduction of uninhabitable housing”, as well as in scientific works on this issue.*

Keywords: *housing stock, housing conditions of population, dilapidated and emergency housing, relocation and resettlement from dilapidated housing, typology of regions, scenarios, forecasts.*

References and Internet sources

1. Guzanova A.K. Regional'nyye I sotsial'nyye osobennosti zhilishnoy obespechennosti rossiiskih domokhozyaystv.[Regional and social specifics of the provision of Russian households]. *Narodonaselenie. [Population]*. 2014. No. 2. P. 91–101. (in Russ.)
2. Belkina T.D. Zhil'yo v Rossii: situatsia i perspektivy. [Housing in Russia: situation and prospects]. *Problemy prognozirovaniya. [Studies on Russian Economic Development]*. 2013. No. 3 (138). P. 101–116. (in Russ.)
3. Aganbegian A. G. O prioritetakh sotsial'noy politiki. [On Priorities of Social Policy]. Moscow. Publishing House "Delo". 2018. 512 P. (in Russ.)
4. Aizinova I.M. Zhilishchnyye usloviya naseleniya I rasseleniye avariinogo zhil'ya. [Housing conditions of population and resettlement of people from dilapidated housing]. *Nauchnyye trudy: Institut Narodnokhozyaystvennogo prognozirovaniya RAN. [Scientific Articles: Institute of Economic Forecasting Russian Academy of Sciences]*. 2016. Vol. 14. P. 475–500. (in Russ.)
5. Puzanov A. S., Kosareva N.B., Polidi T.D. Osnovnyye tendentsii zhilishchnoi ekonomiki rossiiskih gorodov. [Main trends in the housing economy of Russian cities]. *Gorodskiyе issledovaniya i praktiki. [Urban Studies and Practice]*. 2015. No. 1. P. 33–54. (in Russ.)
6. Stebeniayeva T.V., Ostrovsky S.M. Zarubezhnyy opyt vosproizvodstva zhilishchnogo fonda. [Foreign experience in reproduction of housing stock]. *Problemy sovremennoi nauki. [Problems of Modern Science]* 2012. No. 3. P. 213–224. (in Russ.)
7. Kostetsky N.F., Gurko A.I. Zarubezhnyy opyt gosudarstvennogo regulirovaniya vosproizvodstva zhilishchnogo fonda, yego sokhraneniya i modernizatsii. [Foreign experience of the state regulation of housing stock reproduction, maintenance and modernization]. *Ekonomika stroitelstva. [Economy of Construction]*. 2003. No. 1. P. 13–30. (in Russ.)
8. Babenko G.V., Lukin M.V. A Analiz mirovykh tendentsiy i zarubezhnogo opyta ekonomicheskogo obespecheniya resheniya zadach renovatsii zdaniy gorodskikh aglomeratsiy. [Analysis of the world trends and foreign experience in the economic provision of meeting the tasks of renovating buildings in agglomerations]. *Fundamental'nyye issledovaniya. [Fundamental Research]*. 2017. No.4–2. P. 314–319. Available at: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41480> (Accessed: 10 July 2019). (in Russ.)
9. Birch E.L., Chattaraj Sh., Wachter S.M. (eds.). *Slums: How Informal Real Estate Markets Work*. Philadelphia. University of Pennsylvania Press. 2016.
10. R. Florida The Problem of Urbanization Without Economic Growth. CityLab, June 12, 2015. Available at: www.citylab.com/work/2015/06/the-problem-of-urbanization-without-economic-growth/395648 (Accessed: 18 June 2019).
11. Glaeser E. A World of Cities: The Causes and Consequences of Urbanization in Poorer Countries. Paper No. 19745. National Bureau of Economic Research. 2013. Available at: www.nber.org/papers/w19745 (Accessed: 21 June 2019).
12. Marx B., Stoker Th. and Suri T. The economics of slums in the developing world. *Journal of Economic Perspectives*. 2013. No. 4. P. 187–210.
13. Ruiz. R. Scientists looking to solve the problem of slums devise a new way to look at Big Data. *Technologist.com*. January 22, 2013. Available at: <http://technologist.com/post/41201839670/scientists-looking-to-solve-the-problem-of-slums> (Accessed: 11 June 2019).
14. Jedwab R., Vollrath D. Urbanization without growth in historical perspective. *Explorations in Economic History*. No. 57. July 2015. P. 1–94.
15. Nozdrina N.N., Schneiderman I.M. Sotsialno-ekonomicheskie problemy obespecheniya naseleniya zhil'yom. [Socio-economic problems of the population housing provision]. *Narodonaselenie. [Population]*. 2012. No. 3(57). P. 52–61. (in Russ.)
16. Bukin S.N. Analiz formirovaniya i razvitiya sistemy upravleniya kapitalnym remontom mnogokvartirnykh zhilykh domov. [Analysis of the Formation and Development of the System of Managing Capital Repair of Blocks of Flats]. Penza. 2014. 159 P. (in Russ.)
17. Yevdokimenko N.L. Instrumentarii optimizatsii program kapitalnogo remonta zhilishchnogo fonda. [Instruments for Optimization of the Programs of Housing Stock Capital Repair]. *Vestnik RGTEU. [Herald of the Russian State University for Trade and Economy]*. 2009. No. 8(35). P. 49–54. (in Russ.)

18. Schneiderman I. M., Grishanov V. I., Guzanova A. K., Nozdrina N. N. Zhilishchnaya i imushchestvennaya obespechennost' domokhoziaistv. [Housing and property provision of households]. *Narodonaselenie. [Population]*. 2016. No. 1(71). P. 42–53. (in Russ.)
19. Guzanova A. K., Grishanov V. I. Zhilishnaia i imushchestvennaia obespechennost' semey s detmi. [Housing and property provision of families with children] Sem'ya i deti v Rossii: osobennosti sovremennoi zhizni i vzgliad v budushchee. [*Family and Children in Russia: Specifics of Modern Life and Future Outlook*]. Moscow. ISESP RAS. 2009. P. 98–111. (in Russ.)
20. Nezhnikova E. V. Renovatsionnye protsessy kak osnova vosproizvodstva konkurentnykh ob'ektov zhilishchnogo stroitelstva. [Renovation processes as the basis for reproduction of competitive objects of housing construction]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravleniye. [Real Estate: Economy and Management]*. 2016. No. 4. P. 20–24. (in Russ.)
21. Larionov A. N., Malyshev I. V. Metodologicheskii podkhod k optimizatsii ekologichnogo zhilishchnogo stroitelstva. [Methodological approach to optimization of the ecological housing construction], *Vestnik Instituta Ekonomiki. RAN. [Bulletin of the Institute of Economics RAS]*. 2009. No. 4. P. 197. (in Russ.)
22. Avariinoie zhil'yo: monitoring khoda realizatsii program po pereseleniyu grazhdan iz avariinogo zhilishchnogo fonda. Analiticheskiy doklad. [Emergency housing: monitoring implementation of the programs for resettlement of people from emergency housing, Analytical report]. Available at: https://wciom.ru/fileadmin/file/nauka/grusha2016/doklady/3.1_osoboe_mnenie.pdf (Accessed: 10 July 2019). (in Russ.)
23. Slepukhina I. L. Formirovaniye regionalnoy sistemy upravleniya obnovleniyem gorodskoy zhiloy zastroyki. [Formation of the regional system of management of the city housing stock renovation]. Cand. Sc. (Econ.) dissertation. Arkhangelsk. 2009. 184 P. Available at: <https://dlib.rsl.ru/01004325199> (Accessed: 18 May 2019). (in Russ.)
24. Shestakova A. P. Modernizatsiya instrumentov otsenki effektivnosti vosproizvodstva zhilishchnogo fonda. [Modernization of the instruments for assessment of the efficiency of housing stock renovation]. Cand. Sc. (Econ.) dissertation. Available at: <https://dlib.rsl.ru/01007986388> (Accessed: 11 May 2019). (in Russ.)

For citation:

Schneiderman I. M., Grishanov V. I., Guzanova A. K., Nozdrina N. N. The problems of dilapidated and emergency housing in Russia. *Narodonaselenie [Population]*. 2019. Vol. 22. No. 4. P. 18-35.
DOI: 10.24411/1561-7785-2019-00036 (in Russ.)

Funding:

The study was carried out under the State assignment for 2019 "Socio-economic imperatives of housing policy under the accelerated growth of agglomerations in Russia" (№ 0165-2018-0008).

Information about the authors:

Schneiderman Inna Mikhailovna, Cand. Sc. (Econ.), Head of laboratory, Institute of Socio-Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia

Contact information: e-mail: schneiderman@isesp-ras.ru; ORCID: 0000-0002-4507-8464

Grishanov Vladimir Il'ich, Cand. Sc. (Econ.), Leading researcher, Institute of Socio-Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia

Contact information: e-mail: v_grishanov@mail.ru; ORCID: 0000-0003-1359-7750

Guzanova Alla Konstantinovna, Senior researcher, Institute of Socio-Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia

Contact information: e-mail: alla.guzanova@mail.ru; ORCID: 0000-0003-4221-5002

Nozdrina Nadezhda Nikolayevna, Cand. Sc. (Econ.), Leading researcher, Institute of Socio-Economic Studies of Population, Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia

Contact information: e-mail: nnozdz@yandex.ru; ORCID: 0000-0001-6782-7211