

УДК 332.8

## **ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ: ПРОБЛЕМЫ ВЕТХОГО ФОНДА И ПЕРСПЕКТИВЫ ОБНОВЛЕНИЯ.**

Кашеева Дарина Николаевна., студент гр. С1-ЭБЗ-41, IV курс,  
Научный руководитель: Оськина Е.А., доцент  
Саратовский государственный технический университет имени  
Гагарина Ю.А.  
г. Саратов

Саратовская область, обладая значительным по объемам жилищным фондом, сталкивается с комплексом проблем, характерных для большинства старопромышленных регионов России. Высокая доля построек советского периода, накопленный износ инженерных систем и недостаточные темпы обновления застройки формируют устойчивый вызов для региональных властей и системы жилищно-коммунального хозяйства. Вопросы обеспечения безопасных условий проживания граждан, своевременного проведения капитального ремонта и ликвидации аварийного жилищного фонда остаются приоритетными в рамках национальных проектов и государственных программ.

Современный облик жилищного фонда Саратовской области сформирован в несколько исторических этапов, каждый из которых отличается не только архитектурными решениями, но и качественными характеристиками зданий, степенью износа конструкций и инженерного оборудования. По данным специализированных информационных ресурсов, на территории региона ведется учет 14221 многоквартирного дома общей площадью более 45,5 млн квадратных метров.

Анализ распределения жилого фонда по годам постройки позволяет сделать вывод о его значительной гетерогенности. Наибольший объем жилья был возведен в период с 1970 по 1989 годы. Так, на дома, построенные в 1970-1979 годах, приходится 2762 единицы общей площадью 8,54 млн кв. м, а на период 1980-1989 годов — 2262 дома с суммарной площадью также около 8,54 млн кв. м. Данный пласт застройки составляет основу жилищного фонда, однако именно эти здания сегодня требуют значительных вложений в капитальный ремонт ввиду истечения нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов.

Существенную долю занимает фонд послевоенной и хрущевской застройки. Дома, возведенные в 1950-1959 годах, представлены 1530 зданиями, а период 1960-1969 годов — 2605 домами. Именно эта категория жилья зачастую характеризуется высокой степенью физического износа, моральным устареванием планировочных решений и недостаточной энергоэффективностью. Вместе с тем, в регионе присутствует и

дореволюционная застройка: 1010 домов датируются 1910-1919 годами, что накладывает дополнительные обязательства на органы местного самоуправления в части сохранения объектов, обладающих историко-культурной ценностью, но требующих особых подходов к ремонту и эксплуатации.

Активное жилищное строительство последних двух десятилетий привело к появлению 1468 многоквартирных домов, построенных в период с 2000 года по 2019 год.

Начиная с 2020 по 2026 год характеризуется вводом 292 домов, преимущественно многоэтажных, с высокой долей нежилых помещений на первых этажах и развитой инфраструктурой. Данные объекты формируют новый облик городов области, однако их доля в общем объеме фонда пока остается незначительной.

На рисунке 1 проиллюстрировано распределение домов в Саратовской области по периоду постройки на 2026 год.

| Период постройки | Количество домов | Суммарная площадь |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1910-1919        | 1 010            | 414 314           |
| 1950 -1959       | 1 530            | 1 361 287         |
| 1960-1969        | 2 605            | 5 326 386         |
| 1970-1979        | 2 762            | 8 543 678         |
| 1980-1989        | 2 262            | 8 544 650         |
| 1990-1999        | 939              | 4 437 743         |
| 2000-2009        | 646              | 4 112 393         |
| 2010-2019        | 822              | 8 089 683         |
| 2020-2026        | 292              | 3 444 305         |

Рисунок 1 - Распределение многоквартирных домов в Саратовской области по периоду постройки

Одной из наиболее острых проблем региона является наличие значительного объема жилищного фонда, признанного непригодным для проживания. По состоянию на 2025-2026 годы, в Саратовской области насчитывается около 1111 аварийных многоквартирных домов. В них проживает, по разным оценкам, от 34 до 40 тысяч человек. Для полного решения проблемы расселения аварийного жилья, по оценкам министерства строительства и ЖКХ региона, потребуется более 80 млрд рублей.

Региональные власти ведут работу по переселению граждан в рамках нескольких этапов адресной программы, действующей с 2022 по 2027 годы, которая интегрирована в федеральный проект «Жилье» национального проекта «Инфраструктура для жизни». За период с 2020 года удалось улучшить жилищные условия 24,1 тыс. человек, расселив более 207 тыс. кв. м аварийного фонда. Общий объем затраченных средств превысил 22,9 млрд рублей.

На рисунке 2 проиллюстрированы показатели реализации программ переселения аварийного жилья в Саратовской области на 2025 год.

| Показатель                                          | Значение          |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Общее количество аварийных домов в регионе          | 1111              |
| Численность проживающих в аварийном фонде           | 34,4 тыс. человек |
| Переселено с 2020 по 2025 гг.                       | 24,1 тыс. человек |
| Затрачено на переселение с 2020 г.                  | 22,9 млрд руб.    |
| Потребность в финансировании для полного расселения | 80,7 млрд руб.    |

Рисунок 2 - Показатели реализации программ переселения из аварийного жилья в Саратовской области

Динамика переселения в 2025 году демонстрирует неоднородные результаты. С одной стороны, министерство отчитывается о переселении 1,4 тыс. человек в течение года, а общее число переселенных с начала реализации двух этапов программы достигло 11,36 тыс. человек из 5,5 тыс. аварийных жилых помещений.

С другой стороны, сохраняются сложности с освоением выделенных средств и соблюдением графиков сноса расселенных домов. По данным областной прокуратуры, на территории региона насчитывается более 300 многоквартирных домов, которые до сих пор не снесены, причем значительная их часть находится в Саратове, Энгельсе, Балакове и Балашове. Основными причинами задержек называются дефицит бюджетных средств на муниципальном уровне и низкие темпы расселения, при которых собственники продолжают занимать помещения.

Финансирование нового этапа программы на 2025-2026 годы предусмотрено в объеме 1,33 млрд рублей, из которых около 800 млн выделено Фондом развития территорий, а 532 млн — из областного бюджета. Эти средства направлены на переселение 829 человек из 412 аварийных жилых помещений общей площадью 15,5 тыс. кв. м. Вместе с тем, потребности региона значительно выше: только в Саратове насчитывается 582 аварийных дома, признанных таковыми до 1 января 2022 года, при этом общая потребность в финансировании на эти цели оценивается муниципалитетом в 20 млрд рублей.

В конце 2025 года были одобрены дополнительные заявки региона на сверхлимитную поддержку. В частности, дополнительно выделено 53,74 млн рублей на незамедлительное переселение 58 человек из дома №3 на улице Крымской в Саратове площадью 1,31 тыс. кв. м, который ранее планировалось расселить только в 2026-2027 годах. Это свидетельствует о гибкости механизмов федеральной поддержки, однако масштаб проблемы требует более системных решений.

Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах реализуется в Саратовской области с 2014 года. За десятилетний период в программу было включено 11,3 тыс. домов. Примечательно, что 60% из них формируют фонды капитального ремонта на

счете регионального оператора, тогда как 38% предпочли открыть специальные счета. Такое распределение указывает на определенный уровень самоорганизации собственников, однако подавляющая часть наиболее проблемных домов с высоким износом сосредоточена в «общем котле» регионального оператора.

Промежуточные итоги реализации программы выглядят следующим образом: за 2015-2024 годы работы полностью завершены в 3 713 домах, что составляет 73% от запланированного объема. Вместе с тем, работы не выполнены в 1 250 многоквартирных домах. Основная причина отставания — дефицит финансирования. Взносы собственников, уровень которых остается относительно невысоким, не покрывают реальные потребности в ремонтных работах, учитывая высокую степень износа конструкций.

На рисунке 3 проиллюстрированы показатели реализации программы капитального ремонта с 2014 по 2024 года.

| Показатель                                         | Значение |
|----------------------------------------------------|----------|
| Количество домов, включенных в программу           | 11,3     |
| Доля домов на счете регионального оператора        | 60%      |
| Количество домов, где работы завершены (2015-2024) | 3 713    |
| Количество домов, где работы не выполнены          | 1 250    |
| Исключено аварийных домов из программы (2023-2024) | 185      |

Рисунок 3 - Показатели реализации программы капитального ремонта (2014–2024 г)

Важным направлением оптимизации программы является исключение из нее домов, признанных аварийными. Только за 2023-2024 годы из региональной программы капремонта было исключено 185 таких домов, что позволяет перераспределить средства на ремонт зданий, где это действительно необходимо, и избежать нецелевого использования фондов.

На заседаниях областной Думы неоднократно поднимался вопрос о прозрачности очереди на капитальный ремонт и необходимости дифференциации взносов в зависимости от технического состояния дома. В перспективе планируется проанализировать объекты, включенные в краткосрочный план, с целью начала ремонтных работ с наиболее сложных зданий. Также обсуждается необходимость докапитализации фонда за счет бюджетных средств для ускорения реализации программы.

Несмотря на объективные экономические сложности, Саратовская область сохраняет темпы ввода жилья на уровне около 1 млн кв. м в год. По итогам 2024 года было введено 1,056 млн кв. м жилых помещений. В 2025 году, по предварительным данным, также ожидается превышение миллионного рубежа. Министр строительства и ЖКХ региона Михаил Бутылкин в декабре 2025 года сообщил о сохранении темпов и поступательном развитии отрасли.

Показатели ввода за 10 месяцев 2025 года составили 640,4 тыс. кв. м, что на 8,7% ниже аналогичного периода прошлого года. При этом значительная

доля ввода приходится на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — 508,2 тыс. кв. м. Этот тренд отражает общероссийскую тенденцию переориентации спроса на частные дома, что также подтверждается ростом ввода ИЖС в октябре 2025 года на 57,6% по сравнению с октябрём 2024 года.

На рисунке 4 проиллюстрирована динамика ввода в эксплуатацию жилья с 2015 года по 2025 год в млн. кв. м.



Рисунок 4 –Динамика ввода в эксплуатацию жилья, млн. кв. м

Перспективным направлением развития жилищного строительства в регионе признан механизм комплексного развития территорий (КРТ). На 2025 год определены 15 перспективных площадок для реализации КРТ. В следующем году планируется запуск Института развития территорий Саратовской области, который займется разработкой концепций застройки и определением участков, наиболее подходящих для комплексного освоения. Такой подход позволит не только наращивать объемы нового жилья, но и обеспечивать его социальным и транспортным инфраструктурным каркасом, что напрямую влияет на качество жизни населения.

Современное состояние жилищного фонда Саратовской области характеризуется значительной структурной неоднородностью и высокой долей зданий, построенных в советский период, которые требуют капитального ремонта или расселения. Проблема аварийного жилья остается одной из наиболее острых: более 1100 домов ждут решения, а потребность в финансировании на эти цели исчисляется десятками миллиардов рублей.

Региональные власти и муниципалитеты ведут системную работу по переселению граждан, используя механизмы национального проекта «Инфраструктура для жизни» и привлекая средства Фонда развития территорий. Однако темпы решения проблемы сдерживаются недостаточным финансированием на муниципальном уровне и сложностями с освобождением расселенных домов.

Программа капитального ремонта, реализуемая с 2014 года, позволила привести в порядок значительную часть жилого фонда, однако дефицит

средств, связанный с низкими взносами собственников и высокой степенью износа зданий, требует дополнительной бюджетной поддержки и совершенствования механизмов формирования очередей на ремонт.

Положительным фактором является сохранение объемов нового жилищного строительства на уровне 1 млн кв. м в год, а также переход к принципам комплексного развития территорий. Это создает предпосылки для постепенного обновления жилищного фонда региона, что в долгосрочной перспективе позволит снизить остроту накопленных проблем и повысить качество жизни населения.

#### Список литературы:

1. Жилой фонд в Саратовской области // Дом.МинЖКХ. — URL: <https://dom.mingkh.ru/saratovskaya-oblast/> (дата обращения: 24.03.2026).
2. В Саратовской области 11 тысяч человек переселены из аварийного жилья // Саратов 24. — 08.09.2025.
3. Минстрой хочет расселить 412 аварийных домов в Саратове и области до конца года // Коммерсантъ. — 14.01.2026.
4. В Саратовской области в 2025 году ввели более 1 млн кв. м жилых помещений // АИС «Соотечественники». — 26.12.2025.
5. Аварийное жилье. Из 20 миллиардов у Саратова есть чуть меньше 300 миллионов // ИА «Версия-Саратов». — 16.06.2025.
6. В Саратовской области из аварийного жилья переселили 1,4 тысячи человек // Коммерсантъ. — 02.12.2025.
7. В Саратовской областной Думе потребовали сделать прозрачной очередь на капремонт // SarVesti. — 05.12.2024.
8. За два месяца до конца года в Саратовской области ввели всего 640 тысяч «квадратов» жилья // ИА «Версия-Саратов». — 17.11.2025.
9. Саратовская и Хабаровская области получили еще полмиллиарда на аварийное жилье // Интерфакс-Недвижимость. — 25.11.2025.