

Институт аварийности на примере жилищного фонда Перми: неформальные правила и ожидания акторов*

Ангелина Филип,
Константин Глазков

Введение

Аварийность жилищного фонда и его реновация – популярная академическая тема в разных областях социальных и экономических наук. В градостроительном дискурсе темы аварийности и реновации стабильно актуальны и становятся лишь острее в процессе старения жилищного фонда и появления соответствующих программ реновации. Пугающие цифры о приближающемся кризисе неразрешимых объемов аварийного жилья стимулируют дискуссию как о необходимости экстренных мер по предотвращению и работе с аварийностью, так и о несовершенстве

* Работа выполнена в рамках проекта государственного задания 5.2.1.3. (0260-2021-0001) «Актеры, драйверы, последствия социальных изменений в современном обществе: теория и эмпирика», регистрационный номер НИОКТР № 121040100280-1.

Филип Ангелина Владиславовна, Высшая школа урбанистики имени А. А. Высоковского, факультет городского и регионального развития (ВШУ ФГРР), Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ), Российская Федерация, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, 13, стр. 4.
E-mail: lina.filip.spb@gmail.com
Глазков Константин Павлович, кандидат социологических наук, независимый исследователь.
E-mail: glazkov.konst@gmail.com

Решение проблемы аварийного жилья рассматривается как сложная организация социальных отношений, за которыми скрываются мотивации жителей, администрации и застройщиков, их ожидания, а также правила и практики, формирующие аварийность как институт. Статус аварийности используется не только для фактической фиксации физического состояния здания, он вбирает в себя и другие обстоятельства, при которых статус либо присваивается жилому дому, либо не присваивается. В работе мы концентрируемся на описании случаев аварийности и тех условий, в которых они происходят. Мы проверяем предположение, что наличие статуса аварийности жилого здания зависит не только от степени его физического износа, но и от экономической привлекательности рассматриваемой территории, мотивации жителей, правовых ограничений и градостроительных регламентов, фактора соседства с другими домами, обладающими аварийным статусом, и прочих обстоятельств, которые могут сказываться в каждом отдельно взятом случае.

В качестве примера для описания специфики работы института аварийности выбран город Пермь, который в связи с подготовкой к празднованию своего 300-летия в 2023 году переживает активную трансформацию наиболее репрезентативных центральных районов. Эмпирическая часть исследования опирается на восемь полуструктурированных интервью с жителями аварийных домов, местными депутатами, активистами, экспертами в области жилищной политики, представителями ТОС, застройщика и городской администрации Перми. Чтобы полноценно охватить различные вариации работы института аварийности, мы построили типологию «аварийных» домов, которая по наличию аварийного статуса и восприятию аварийности жителями охватывает четыре типа. Повествование выстраивается вокруг подробного анализа кейсов, каждый из которых подпадает под один из выделенных типов.

Мы приходим к выводу, что неформальные правила института аварийности по-

систем оценки «действительной» аварийности. Оценки масштабов аварийного наследия вызывают активные споры, а проблемы с его инвентаризацией и оценкой степени физического износа только усугубляют последствия текущего обращения с аварийностью.

В академическом поле нередко ставится задача обсуждения несовершенства закона об аварийности и критика политики по реализации реновации, включая аспекты финансирования расселения, скорости строительства маневренного фонда и справедливости очередности расселения. Вместо этого мы предлагаем рассматривать аварийность как сложный набор социальных отношений, за которыми скрываются мотивации задействованных сторон, их ожидания, а также правила и практики, формирующие аварийность как институт.

В рамках статьи мы предлагаем подходить к определению института аварийности через описание случаев аварийности и условий, в которых они происходят. Такой подход позволяет не ограничиваться рассмотрением существующих юридических норм, но еще и учитывать комплекс практик, правил и отношений, которые действуют в контексте закона об аварийности жилого фонда¹.

В городских отношениях закон об аварийности жилищного фонда используется по-разному, при этом на уровне декларации он является лишь инструментом решения проблемы физического износа зданий. Мы предлагаем рассматривать случаи использования статуса аварийности, которые не ограничиваются лишь фактической фиксацией физического состояния здания, но вбирают в себя и другие обстоятельства, при которых соответствующий статус присваивается или нет. Такие практики неформального (не)применения статуса аварийности в городе указывают на то, что в отсутствие эффективного правового регулирования возникают ситуативно действующие правила, которые важно учитывать при разработке закона об аварийном жилье и политики реновации.

Чтобы раскрыть комплексность функционирования текущего института аварийности, мы обращаемся к тому, *как происходит формирование ожиданий жителей об ответственности за жилищный фонд и его состояние*. Такие ожидания влияют на реакцию жителей при столкновении с неформальными правилами, установленными другими акторами процесса (городскими властями, застройщиками). В результате жители также переходят от действий в рамках закона в поле неформальных правил.

В рамках работы мы описываем не только те случаи, когда присвоение статуса аварийности используется в угоду экономической выгоде, но и те случаи, когда статус присуждается своевременно и по результатам экспертизы или же вопреки настоящему физическому износу здания вследствие особых условий. Таким образом, мы стараемся подсветить, как в фактических градостроительных практиках отражаются неформальные правила и ожидания участников института аварийности.

В первом разделе дается краткое описание специфики кейса Перми и приводится обоснование, почему анализ этого кейса может быть полезен для общего понимания функционирования института аварийности в России. Во втором разделе рассматривается теоретический контекст понятия аварийности, где в конце мы обозначаем основные положения нашего институционального подхода к пониманию этого феномена. В третьем разделе приводится методология эмпирического исследования института аварийности в Перми, а также представлена типология объектов по статусу аварийности и его субъективному восприятию, что позволяет очертить границы нашей выборки. Далее мы переходим к рассмотрению результатов эмпирического исследования, включающих описание, как практики участников института поддерживают его функ-

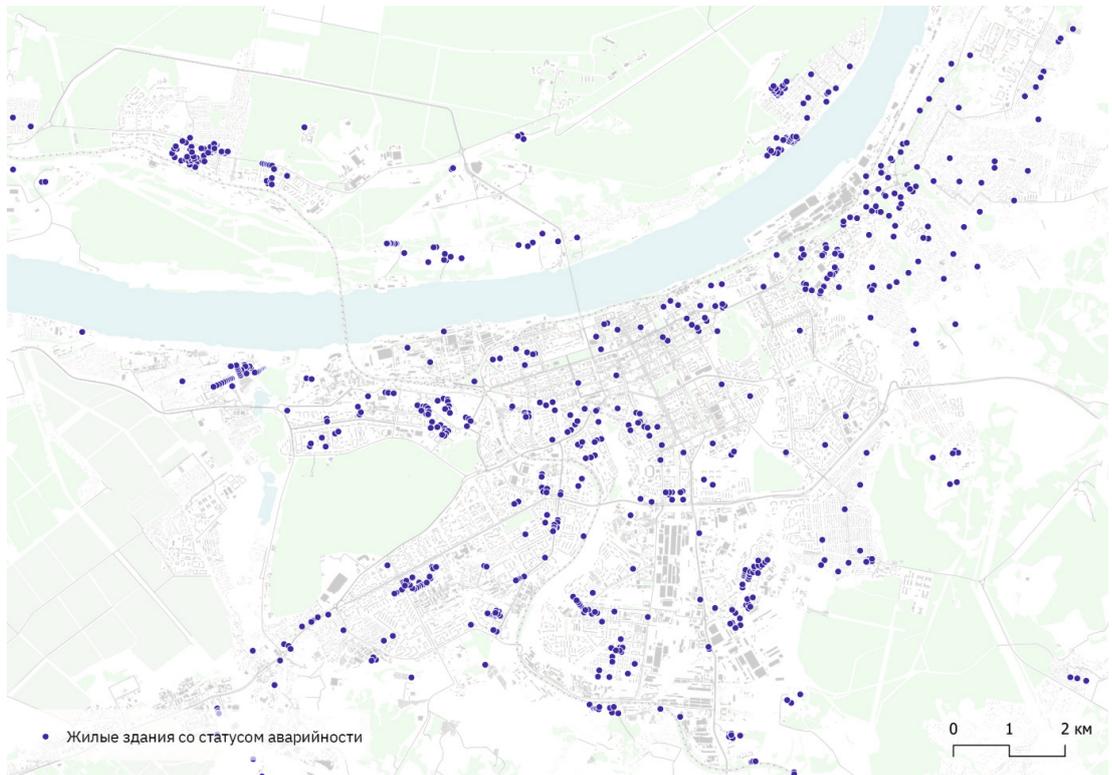
являются в результате стремления компенсировать неработающие инструменты градостроительной политики. Сложившееся положение дел приводит к тому, что закон об аварийности становится инструментом манипуляций в городских отношениях и зачастую направлен не на расселение проблемных домов, а на развитие территорий. Важную роль при этом играют жители, которые в разных обстоятельствах то оспаривают, то добиваются присвоения аварийного статуса своему дому, руководствуясь не только высокой степенью износа зданий, но и привлекательностью территории.

Ключевые слова: институт аварийности; аварийный статус; реновация; капитальный ремонт; КРТ; Пермь

Цитирование: Филип А.В., Глазков К.П. (2024) Институт аварийности на примере жилищного фонда Перми: неформальные правила и ожидания акторов // Городские исследования и практики. Т. 9. № 4. С. 64-81.
DOI: <https://doi.org/10.17323/usp94202464-81>

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещением жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Рис. 1. Жилые здания со статусом аварийности в г. Пермь. Составлено автором
Источник: Реформа ЖКХ; Сайт администрации г. Пермь (дата обращения: 22.05.2023).



ционирование. В заключении мы определяем основные очертания института аварийности жилищного фонда Перми, его специфику и общие черты в контексте проблемы аварийного жилья в России.

Кейс Перми

Рост объемов аварийного жилого фонда – повсеместная проблема в России, которая возникает в связи с высокими темпами прироста жилищного фонда, срок эксплуатации которого подходит к концу. Объемы темпа прироста аварийного жилья создают довольно острую социальную проблему и провоцируют власть менять существующие механизмы работы с аварийным жильем.

Пермь – город, в котором значительную долю зданий занимают постройки массового советского индустриального и доиндустриального домостроения. Многие из них быстрыми темпами приходят в негодность, что делает их подверженными разным сценариям реновации. Влияние на эти сценарии оказывает городская жилищная политика, вектор которой, как и в других городах России, направлен на повышение ввода жилья с опорой на ошибочное предположение о росте населения [Гудзь, 2020].

Вектор развития города, особенно в последние годы подготовки к 300-летию Перми, направлен на резкую трансформацию наиболее репрезентативных территорий города, которые расположены в его центральных частях. Особенно политика уплотнения заметна из-за неспособности покрыть инфраструктурные нужды на территориях, где изменяются высотные регламенты.

Значимым является переход от развития застроенных территорий (далее – РЗТ) к комплексному развитию территорий (далее – КРТ) и возникший в связи с переходом промежуточный период. РЗТ – это инструмент, который являлся основным в работе с застроенными территориями на уровне города. Его важным отличием является участие застройщика в процессе принятия решений и расселения. Застройщик был актором в договоре о расселении жителей, после отказа от РЗТ в пользу КРТ полномочия в расселении были переданы на уровень муниципалитета.

В Перми действуют программы расселения: федеральный проект «Жилье и городская среда» и местный региональный проект. В рамках последнего средства на расселение направляются в первую очередь на те объекты, которые расположены на территориях с высокой долей аварийных домов. Причем это работает и в отношении относительно прочных домов, которые аварийным статусом не обладают, а лишь соседствуют с такими домами. Делается так ради рационального использования средств и поощрения нового строительства [Фаина Минх..., 2023]. Такая политика регионального проекта дополняет национальный проект тем, что позволяет освобождать территорию под строительство нового жилья. Последствия такой политики заметны при визуальном осмотре пространственного распределения домов с аварийным статусом (рис. 1).

В текущих законах об аварийности часто фигурирует термин «реконструкция», однако не определено, в каких случаях жилое здание признается возможным к реконструкции. Практики реконструкции не популярны в отношении аварийного жилья, если

те не являются объектом культурного наследия. Основной инструмент, с помощью которого возможна полноценная реконструкция объекта, – Фонд капитального ремонта.

Фонд капитального ремонта является одним из механизмов, который работает в контексте аварийности. Сейчас финансирование ремонта полностью возложено на собственников, также как и право определять объект текущего и капитального ремонта. Полное финансирование со стороны собственников было не всегда: в период до 1991 года финансирование осуществлялось государством, с 1991 по 1996 год было частично государственное, частично муниципальное, а с 2004 года участие собственников стало обязательным и составляло 10% от общей суммы финансирования ремонта. В 2010 году произошло реформирование системы финансирования в соответствии с федеральным проектом «Комплексная программа модернизации и реформирования ЖКХ на 2010–2020 годы». Так, на государственном уровне определяются основные положения Фонда капитального ремонта, особенности работы механизма на уровне регионов, которые в случае с Пермским краем были приняты в 2014 году с последующими поправками об исключении некоторых типов домов².

Критерии оценки износа жилищного фонда не сформулированы в обобщающих законах, поэтому решение об аварийности принимается индивидуально. Заявление на признание жилого здания аварийным может подать только собственник. Далее следует экспертиза, которая подтверждает или опровергает аварийное состояние дома, после чего, в случае признания дома аварийным, происходит снос. В Перми жителям аварийных домов чаще предлагаются компенсации, а не переселение. Лишь в случае проживания по договору социального найма и жилья в муниципальной собственности жителю предоставляется равнозначное по площади жилье. В остальных случаях основным механизмом является компенсация, что вызывает немало конфликтов: стороны расходятся в оценках размера компенсации, причем расхождения усиливаются, когда речь идет о жилье, расположенном в центральных частях города.

Как нам кажется, причины конфликтов кроются в том, какие изменения претерпело законодательство в сфере аварийности после распада Советского Союза. Законы, описывающие «аварийность» жилого здания, прошли путь от советской социальной политики, где были описаны обязанности, права граждан и государства перед жилищем, до документа, суть которого сводится к фиксации физического износа зданий. Раньше обязанности жителей сводились к поддержанию лишь своего жилого помеще-

ния, а на государство возлагалась ответственность за сохранность здания в целом.

Первый закон об основах жилищного законодательства³, в котором было упомянуто непригодное жилье, не касался аварийности напрямую, его содержание скорее отражало необходимость недопущения будущей аварийности, ведь этот закон затрагивал новое жилье, в которое переселяли из преимущественно деревянных строений, домов индивидуального строительства или других зданий неудовлетворительного состояния. Содержание закона часто отсылает к ответственности государства за состояние жилья и лишь не во многом – к ответственности жителей за его содержание. Распределение ответственности за жилой дом между наймодателем и нанимателями определено в разделе «Обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт» советского жилищного законодательства. Наймодатель в лице государственного представительства обязан производить ремонт дома и инженерных коммуникаций, а наниматели, жители, в свою очередь обязаны производить ремонт только своих жилых помещений, зачастую с финансовой поддержкой исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов. Последнее, что важно уточнить в этом законе, – это наличие такого исхода как «ремонт», в отличие от текущего законодательства.

Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, принятое в 1985 году, уточняло характеристики и процесс работы с непригодным жильем: в этом документе, помимо опции ремонта, есть термины «реконструкция» и «модернизация». Оно включало описание зданий, необходимых к определению как «непригодные к проживанию», порядок отнесения зданий к такому статусу и показатели дефектов жилых помещений.

Советская политика по отношению к аварийному жилью была основана на принципе государственной собственности на жилье и его распределения среди населения. Государство было ответственным за строительство, эксплуатацию и ремонт жилья, в том числе аварийного. В настоящее время закон об аварийности более не несет «социальной» функции и включает только фиксацию характеристик физического износа.

Концептуализация

В зарубежной литературе аварийное жилье не имеет устоявшегося терминологического определения. Как и в российской практике, источники по этой теме оперируют в основном двумя понятийными группами: «ветхое» (*dilapidated*) и «аварийное»

2. Закон Пермского края от 11 марта 2014 г. № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (с изменениями на 2 марта 2023 г.).

3. Основы жилищного законодательства Союза ССР и Союзных Республик (Приняты ВС СССР 24.06.1981).

(*emergency*) жилье. Хотя изредка в синонимическом ряду встречаются также «бедствующее» (*distressed*) и «испорченное» (*blighted*) жилье.

Источники первой понятийной группы – *dilapidated housing* – в большей степени тяготеют к описанию программ по редевелопменту старой застройки, оценке роли государства и девелоперов в этом процессе. Например, в центре рассмотрения может находиться смена государственных приоритетов по ходу реализации программы редевелопмента старых кварталов, когда муниципалитет перестает быть лишь контролирующим органом, превращаясь в машину по максимизации экономической выгоды [Zhang, Fang, 2003]. Или смещение приоритетов от работы с самым перенаселенным и ветхим жильем к работе с экономически привлекательными территориями, которые позволят минимизировать расходы на снос и переселение жителей [Junhua, 1997]. Еще одной темой в рамках этого направления является оценка эффектов по редевелопменту старых кварталов: повышение экономической рентабельности территории за счет изменения отношения к старой застройке [Shin, 2010], а также негативное ценовое влияние присутствия ветхой застройки на близлежащие объекты [Paredes, Skidmore, 2017; Peshkov, Gertsekovich, Gorbachevskaya, 2019].

Источники второй понятийной группы – *emergency housing* – больше сосредоточены на рассмотрении социальных аспектов вокруг аварийного жилья. Отмечается, что попытки решить проблему аварийного жилья зачастую приводят к нарастанию напряженности между соблюдением прав собственности жильцов и планами администрации по развитию города [Cirolia, 2014], к постоянному пересмотру критериев определения аварийности в угоду интересов муниципалитетов [Procupez, 2015], а отсутствие социальной политики в этом направлении влечет за собой дефицит жилья, высокие арендные ставки и проблему бездомности [Brushett, 2007].

Специфика российского контекста заключается в том, что значительная часть жильцов аварийного жилья являются его собственниками, а сами по себе жилищные отношения (права собственности и использования) находятся преимущественно в легальном поле. При этом в силу государственного происхождения и распределения жилья среди россиян зачастую укоренена убежденность, что именно государство отвечает за сохранность и поддержание состояния жилого фонда, а в случае его несостоятельности обязано брать на себя обязательства по его модернизации или, в крайнем случае, по его сносу и расселению жителей в новое равноценное жилье. Такое комбинирование образа патерналистского государства с рыночными методами управления [Büdenbender, Zupan, 2017; Махрова, Голубчиков, 2012] находит выражение в сложившемся неолиберальном контексте государства, усугубляющем социальное и пространственное неравенства [Голубчиков, Махрова, 2013]. В результате российская градостроительная политика в отношении ста-

реющего жилого фонда в последние годы сводится к «московской реновации» как проекту расчистки города и дальнейшим попыткам распространения «столичной практики» по всей стране [Zupan, Smirnova, Zadorian, 2021].

Тема расчистки городского пространства в контексте аварийного жилья неоднократно поднималась в публикациях российских исследователей [Григоричев, Дятлов, Тимошкин, Брызгина, 2019; Тимошкин, 2020; Тимошкин, 2022]. Характерным для этого подхода является рассмотрение аварийного объекта как «изменчивого знака» в городской семиотической системе, за который осуществляется противоборство различных дискурсов [Йоргенсен, Филипс, 2008; Тимошкин, 2022]. Тем самым происходит борьба за символические блага, которые позволяют демонстрировать социальную дистанцию между привилегированными группами и остальными [Трущенко, 1995]. Отчасти это переплетается с метафорой руины, которая является объектом «плохого» наследия, переходит в разряд чего-то устаревшего и способствует перераспределению ресурсов в пользу более экономически выгодных проектов [Трубина, 2013].

Специфика нашего подхода заключается в рассмотрении политики в отношении аварийного жилищного фонда как социального института. На наш взгляд, жители аварийных домов или тех домов, которые претендуют на включение в список аварийных объектов, играют немаловажную роль в том, как в конкретно взятом случае будет осуществляться взаимодействие между городскими властями, девелоперами и сообществом. Тем самым контекст рассмотрения аварийного жилья не сводится исключительно к расчистке городского пространства, но вбирает в себя и аспекты ревитализации городской ткани, участия сообщества и взаимодействия разных сторон в этом процессе [Грац, 1995].

Институциональная рамка позволяет сосредоточиться на выявлении правил игры, которые ограничивают участников взаимодействия и мотивируют их действовать сообща [Норт, 1997]. При этом мы не скованы рассмотрением исключительно юридических норм регулирования градостроительных процессов, потому что если даже участники институционального взаимодействия «не действуют в соответствии с законами, то при этом они, безусловно, действуют с учетом существования законов» [Панеях, 2003: 34]. То есть правила игры не всегда сводятся к юридическим требованиям, но могут возникать с учетом этих ограничений. К тому же институт позволяет снизить транзакционные издержки взаимодействия между участниками за счет снижения издержек следования правилу, снижения издержек нарушения правила и снижения издержек защиты правила. В некоторых случаях важное значение имеют правила, которые позволяют имитировать отсутствие нарушений [Панеях, 2001].

Функционирование института опирается на его хартию – сложившиеся представления о том, зачем

нужен этот институт [Малиновский, 1997]. Применительно к аварийности это подразумевает выявление коллективных убеждений, как должна осуществляться работа с аварийным объектом и какую роль в этом процессе должны играть все его участники. В случае с аварийностью важно также учитывать принципиальную «непрозрачность» (*illegibility*) объекта регулирования [Скотт, 2005]. Объективная оценка материального состояния дома является предметом дискуссии и манипуляций с разных сторон, что приводит к расхождениям между тем, как понимают аварийность жители, и тем, как она трактуется в законе и на практике [Avilova, Oznobihina, Ermakova, 2020].

В нашей работе термин «аварийность» определяется двояко. В первом значении аварийность – высокая степень износа здания, нарушение целостности конструкций. Во втором значении аварийность – наличие юридического статуса об аварийности здания. В разных случаях оба определения могут встречаться как вместе, так и попеременно. Жилой дом с сильным физическим износом может как обладать, так и не обладать аварийным статусом. Впрочем, встречаются и обратные ситуации, когда относительно крепкий дом с умеренным физическим износом получает аварийный статус. Поэтому мы исходим из того, что физический износ дома является, безусловно, одним из определяющих факторов начала разговора о его аварийности, но сама эта фиксация спорна и затруднительна. Ответственность за оценку физического износа возлагается на экспертизу, результаты которой часто оспариваются другими акторами. Поэтому критика экспертизы по оценке физического износа не является целью текущей работы. Вместо этого мы предлагаем сделать акцент на проверке предположения, согласно которому *наличие статуса аварийности жилого здания определяется не только степенью физического износа*. Затруднительное для объективной оценки состояние дома мы будем описывать через восприятие степени его аварийности, что позволит рассматривать споры сторон по поводу состояния здания как одну из практик, формирующих институт аварийности.

Методология

Основой для эмпирического исследования послужили интервью с жителями аварийных домов, местными депутатами, активистами, экспертами в области жилищной политики, представителями ТОС, застройщика и городской администрации Перми. Всего в период с мая 2022 года по апрель 2023-го было проведено *восемь* полуструктурированных интервью. Цитаты приводятся в анонимизированном виде и с согласия информантов. В приложении 1 содержится сводная таблица по всем информантам.

Дополнительно в работе анализируются опубликованные в СМИ фрагменты интервью представителей управления жилищной политики Перми и зако-

нодательные акты, регулирующие порядок присвоения дому аварийного статуса, проведение капитального ремонта, а также механизмы развития территорий (РЗТ, КРТ, федеральные и региональные программы расселения).

Практики, которые формируют институт аварийности, определены в ходе предварительных интервью с экспертами и изучения материалов СМИ по теме аварийности в Перми. Чтобы очертить круг интересующих нас кейсов, мы выбрали два основания: наличие/отсутствие формального статуса аварийности у жилого дома и (не) воспринимают ли сами жители этот дом аварийным. Полученные по этим основаниям типы (табл. 1) далее будут использоваться, чтобы охватить разные вариации того, как работают правила в рамках института аварийности в Перми (рис. 2).

Статус аварийности	есть	нет
Восприятие аварийности		
есть	Тип № 1 «Приговоренные дома»	Тип № 3 «Подозреваемые дома»
нет	Тип № 2 «Оклеветанные дома»	Тип № 4 «Непричастные дома»

Табл. 1. Типы жилых домов по статусу и восприятию аварийности

Названия типов условные. Для более краткой и емкой формы мы решили воспользоваться судебной коннотацией, которая, на наш взгляд, передает одновременно наличие у дома статуса аварийности («приговора») и отношение к этому самих жителей.

Тип № 1 «Приговоренные дома»: жилые дома, которые, по мнению жителей, являются аварийными и имеют соответствующий статус. В рамках данного типа будут описаны два кейса: ожидание комплексного развития территории (1.1) и экстренного расселения дома (1.2).

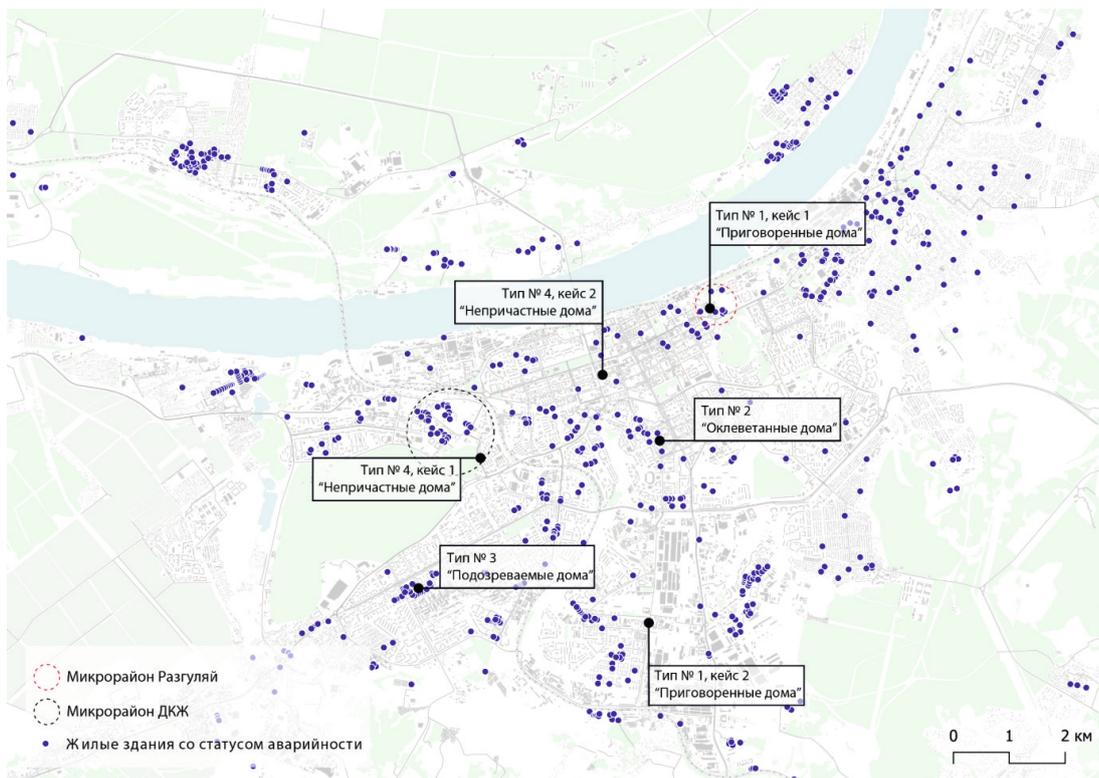
Тип № 2 «Оклеветанные дома»: жилые дома, которые, по мнению жителей, не являются аварийными, но имеют соответствующий статус. В работе рассматривается кейс оспаривания жителями присвоения аварийного статуса их дому.

Тип № 3 «Подозреваемые дома»: жилые дома, которые, по мнению жителей, являются аварийными, но соответствующего статуса не имеют. В работе рассматривается кейс отказа управляющей компании от дома, находящегося у нее в управлении.

Тип № 4 «Непричастные дома»: жилые дома, которые не обладают аварийным статусом и таковыми не воспринимаются жителями. Внутри выделяются два кейса: в одном случае жители предпринимают усилия, чтобы поддерживать дом в надлежащем состоянии (4.2), в другом случае ведут себя попустительски (4.1).

Рис. 2. Визуализация территорий рассмотрения в г. Перми по типам. Составлено авторами

Источник: Реформа ЖКХ; Сайт администрации г. Пермь (дата обращения: 22.05.2023).



Тип № 1 «Приговоренные дома»

Кейс ожидания комплексного развития территории (1.1)

Дома в районе Разгуляй, возможно, не самый типичный случай аварийности, но он интересен с точки зрения своего расположения и типа застройки. Район представлен низкоэтажной деревянной застройкой 1905–1917 годов и имеет статус достопримечательного места с охраной градостроительных решений. Несмотря на это, историческая ценность района является предметом городских споров. Внимания заслуживает расположение района: помимо отнесения к центральной части города с высокой степенью инфраструктурной доступности, район деревянной застройки также примыкает к живописной долине реки Егошиха.

Пермяки относятся к району Разгуляй неоднозначно. Одни испытывают к нему трепетное отношение, другие выражают сомнения, допустима ли такая застройка и сопутствующий ей загородный образ жизни в самом центре города. Последняя позиция часто озвучивается в качестве опровержения исторической ценности района:

С одной стороны, я очень хорошо понимаю людей, которые хотят этот образ жизни сохранить. <...> Но, честно говоря, там условия не самые комфортные. У них там, по-моему, нет газа, печное отопление в центре города. Он выглядит очень маргинальным. <...> В общем, неблагоприятным социальным пахнет. <...> Я поддерживаю очень людей, кото-

рые хотят сохранить свою среду, но она уже точно не является тем, что можно защищать (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Первый проект по преобразованию Разгуляй появился еще в 2011 году. Проект вызвал у жителей недовольство, во многом потому, что он никак с ними не обсуждался.

Была организована встреча с местным сообществом, и тогда вот эти инициаторы проекта «Первый город» вышли на нас, и один из вопросов был: «Почему с жителями решалось в последнюю очередь?» (житель и представитель ТОС в районе Разгуляй).

В дальнейшем Разгуляй упоминался в СМИ в контексте разных проектов. Район рассматривался как потенциальное место для здания новой пермской оперы, а также для создания креативных пространств. Текущий план подразумевает использование механизма комплексного развития территорий (далее – КРТ), который, по мнению информантов, может быть реализован с помощью присвоения аварийного статуса неудобным объектам.

Я так понимаю, что там идет определенная попытка через аварийный статус расселить этот микрорайон, и, возможно, он попадет в зону, как я понимаю, комплексного развития территории (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Представитель ТОС «Разгуляй» описывает состояние, в котором пребывают жители как «подвешенное и неопределенное». Описывая потенциальные преобразования района, он часто обозначает, во-первых, историческую ценность, которую город рискует утратить в случае реорганизации района, а во-вторых, неспособность жителей к коллективному действию по защите своих интересов. Схожий нарратив встречается и в интервью:

Либо вы разрешаете нам строиться, либо вы нас расселяете. Потому что новое строительство и базальный ремонт стоит нормальных денег. Если человек начинает строить или ремонтировать на своем участке, он должен понимать, что будет происходить с тем, что он здесь построил (житель дома в районе Разгуляй).

Будучи жителями территории, над которой нависли планы по реорганизации, собственники пребывают в состоянии ожидания решения, которое, по идее, должно обозначить дальнейшие условия и правила взаимодействия. Возникает вопрос: с чем связана многолетняя неспособность принять окончательное решение о трансформации территорий?

Во-первых, в районе присутствует большое число собственников, имеющих долю в доме для иных, не связанных с проживанием, целей. Такие собственники, с одной стороны, по словам информантов, отягощают жизнь жителям. Например, для ремонта дома необходимо разрешение всех собственников и денежное участие, а такие собственники на контакт не идут. С другой стороны, такое количество собственников усложняет согласование договора о выкупе для сноса, что стопорит процесс преобразования. В других случаях именно с такими собственниками, не проживающими в Разгуляе, администрации получается договориться, что усложняет выработку единой позиции жителей против сноса.

Другой механизм: кто-то из совладельцев долей просит признать его жилье аварийным. И таким образом запускается механизм воздействия. <...> И начинается давление на соседей, которые не хотят уезжать. Но возникает другая сложность. У части наших домов есть земельные участки. Эти земельные участки приватизированы. <...> Можно дома сжечь, поджечь, уничтожить еще что-то. Но земельный участок остается, его-то нельзя сжечь. Но он-то и нужен. А на него юридические права никак не отменишь (житель и представитель ТОС в районе Разгуляй).

Ситуацию также усложняет наличие статуса объекта культурного наследия и достопримечательного места у некоторых домов района. Жители обязаны соблюдать ограничения и согласовывать преобразование своего дома, что проблематично еще из-за вышеобозначенной сложности с собственни-

ками. Инвесторы не рискуют заходить на территорию из-за сомнительной окупаемости в силу ограничений на высотность и характеристики фасадов.

Статус аварийности, который информант называет «механизмом воздействия», в районе присужден немногим домам. В 2023 году на территории, где расположена деревянная застройка Разгуляя, лишь один дом имеет аварийный статус (2-я Разгуляйская, 23). Со слов представителя ТОСа, это связано с тем, что желающие уехать либо уже согласились на сделку, либо ждут более выгодного варианта. Сейчас жители определяют ситуацию вновь как неопределенную.

У нас доходило где-то до 30%, которые хотели уехать, а 70% хотели остаться. На сегодня это можно сказать 50 на 50 из-за этой неопределенности. Остальные не желающие уезжать от статуса аварийности отказываются, имея в виду, что реконструкции в таком случае ждать не придется (житель и представитель ТОС в районе Разгуляй).

В данном случае статус аварийности выполняет функцию инструмента расселения аварийного жилья. При этом актер-житель оставляет за собой возможность не признавать здание таковым из-за его качеств или расположения. Тогда как для представителей администрации функция аварийного статуса заключается в том, чтобы запустить расселение для освобождения территории под новую застройку.

Основным механизмом для запуска потенциальных преобразований Разгуляя является КРТ. Официально КРТ не было заявлено, однако один из информантов рассказывал о состоявшейся встрече администрации и жителей по поводу КРТ.

И вот по этой КРТ нет четкой позиции. Они не говорят, что взамен они дадут, как дадут, когда дадут, каким образом будет происходить процесс. И на последней встрече, которая у нас была, вместо того чтобы коммуникация произошла, пришли на встречу именно те граждане, которые оттуда хотят скорее уехать, которые сильно жалуются на жизнь. Сами они для этого усилий не прилагают, а на жизнь сильно жалуются. И тут чиновники радостно им говорят, что вам надо признавать свои дома аварийными, и тогда вы быстро все это получите (житель и представитель ТОС в районе Разгуляй).

Таким образом, статус аварийности в случае с Разгуляем действительно является тем самым «механизмом воздействия» – как для администрации, которая при его присуждении получит возможность освободить территорию под проектирование, так и для жителей, которые могут не признавать аварийность в смысле статуса даже при признании существенного физического износа здания. Отказ от признания дома аварийным связан либо с несогласием жителей на предложенные условия со сто-

роны администрации, либо с банальным нежеланием куда-либо переезжать. К тому же такая ситуация препятствует работе по поддержанию технического состояния зданий из-за неопределенности и длящейся борьбы за территорию.

КРТ как текущий вариант развития событий кажется жителям не самым плохим вариантом решения сложившейся проблемы. Например, это дает шансы на привлечение инвестора, который был бы заинтересован в сохранении местного уклада жизни. Если не удастся найти такого инвестора, то это хотя бы даст еще какое-то время, за которое, возможно, «правила станут чище». Для администрации же КРТ на территории Разгуляя может ускорить запуск преобразований, в какой-то степени упростив разрешение конфликта с жителями. Однако функция статуса аварийности и при КРТ остается той же – оправдание сноса зданий с разной степенью аварийности.

Сейчас появление КРТ становится универсальным механизмом разрешения споров о преобразовании «проблемных» территорий. Однако такие преобразования не могут происходить в случае точечных проектов расселения или при расширении пространств для уже существующихстроек – о чем будет сказано при анализе следующего кейса. Так, КРТ может являться легитимным решением проблемы развития территорий лишь в том случае, если правила будут понятны всем участникам. А пока эти правила взаимодействия остаются непроясненными, аварийный статус позволяет экономически заинтересованным акторам (в первую очередь застройщикам и администрации) освободить инвестиционно привлекательную территорию для нового строительства.

Кейс экстренного расселения дома (1.2)

Отличительными особенностями следующего кейса являются наличие у дома признаков аварийности, которые признаются администрацией и частью жителей дома; присужденный аварийный статус, с которым часть жителей не согласны; расположение дома на участке с высокой инвестиционной привлекательностью. Условия требуют дополнительного пояснения в том, как это комплексно влияет на ситуацию с рассматриваемым домом.

Дом находится на улице Куйбышева и примыкает к текущей стройке. Так его описывает местный муниципальный депутат:

У меня соображения такие: там рядышком серьезное большое идет строительство на территории бывшего завода, и я думаю, что им эта территория под застройку нужна. <...> Мэр, который владеет крупнейшим застройщиком ПЗСП, они там и строят в этом районе (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Помимо стройки, на прилегающих территориях расположено еще немало зданий, обладающих аварийным статусом (рис. 2; тип №1, кейс 2). История

аварийности дома складывалась при участии нескольких акторов, основными из которых были жители и администрация города.

У них был внутри конфликт: жители долго судились за право в рамках капитального ремонта сохранить все свойства дома, восстановить трещины. Затем конфликт продолжился уже в присвоенном статусе аварийности, в котором все еще не все жители были согласны (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Пока жители предпринимали попытки отремонтировать дом в рамках капитального ремонта, дому был присвоен статус аварийности, при котором по закону любые действия по капитальному ремонту останавливаются. Часть жителей, в частности те, которые добивались капитального ремонта, со статусом аварийности не согласились, хоть и не отрицали износа конструкций дома. Судебные процессы длились вплоть до 2023 года, пока в марте 2023-го ситуация вокруг дома не решилась следующим образом:

Экстремальный вариант – выселение через ЧС. Значит, 1 марта приезжает МЧС, оцепляет весь дом и стремительно выселяет всех жителей. В экстренном режиме людей выводят за руки, заклеивают подъезды, проблемно даже забрать свои вещи. Разом просто весь дом расселили. Вложили какую-то огромную сумму [в расселение]. Закон от 1 марта позволяет силком вытаскивать жителей без решения судов (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Действительно, 1 марта 2023 года вступило в действие Постановление Правительства Российской Федерации от 19.09.2022 № 1654 «Об утверждении Правил проведения эвакуационных мероприятий при угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», которое позволяет в случае чрезвычайной ситуации эвакуировать людей из здания и ограничить в него вход. Постановление также обязывает эвакуировать жителей и обеспечить их временным жильем, что и было сделано.

Нельзя отрицать, что здание представляло опасность для жильцов: аварийность в виде критического износа конструкций подтверждалась всеми акторами процесса. Важно также, что ранее, в 2015 году, на той же улице Куйбышева обрушился угол аварийного дома № 103, построенного в 1957 году. Помимо потенциальной опасности, есть и другая оптика рассмотрения произошедшего:

Видимо, этот режим ЧС обнуляет конфликты между согласными и несогласными на аварийность. <...> И никаких решений суда не надо (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Затянувшееся судебное разбирательство после процедуры эвакуации становится недействительным. Дом будет снесен, что подкрепляет опасения жителей об экономической мотивации в действиях администрации.

Воспользоваться опцией капитального ремонта удастся не всегда, притом что такие акторы, как муниципальный депутат или застройщик, часто говорят о предотвращении аварийности:

Но, смотрите, здесь все очень просто: чтобы аварийного здания не было, есть обязанность жителей по капитальному ремонту, они для этого платят деньги, правильно? Есть фонд капремонта, который деньги собирает, – значит, если дом стал аварийным, он не проходил капитальный ремонт. <...>

То есть есть фонд капитального ремонта, в который жители платят деньги, который должен отвечать за то, чтобы дома не изнашивались (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Но, возвращаясь к случаю жилого дома на Куйбышева, 145, капитального ремонта добиться не удалось по причине, которую Фаина Минх, замминистра строительства и архитектуры и начальник управления жилищной политики Перми, в интервью изданию Properm.ru объясняет как: «Капитальный ремонт этих домов экономически нецелесообразен. Стоимость капремонта таких домов дороже стоимости расселения, потому что, чтобы отремонтировать капитально, нужно убрать все стены, половину фундамента» [Фаина Минх..., 2023].

Как мы видим из этого примера, жители могут попробовать оспорить или хотя бы приостановить решение о признании дома аварийным. Однако городская администрация по-прежнему обладает инструментами, которые позволяют ей обойти сопротивление жителей, когда ей это выгодно.

Тип № 2 «Оклеветанные дома»

Кейс оспаривания присвоения аварийного статуса

В отличие от описанного ранее кейса, где жители соглашались с высокой степенью износа конструкций здания и, более того, часть из них принимали статус аварийности, для данного кейса характерно наличие прямого конфликта, вызванного несогласием жителей с аварийностью здания.

Дом 1954 года постройки также расположен на улице Куйбышева, под номером 68 (рис. 2). Жители во главе с общественным деятелем подвергают сомнению основания для присвоения дому статуса аварийности: «Это достаточно крепкие здания. Если их просто привести в порядок – будет самый пре-

стижный район в Перми. Почему бы власти не поддержать такую инициативу?»⁴

Жители описывают присвоение аварийного статуса как неожиданность, случившуюся без участия жильцов дома, а по инициативе администрации. По закону это невозможно, так как заявку на оценку дома как аварийного может подать лишь владелец имущества, в лице которого может быть как житель, так и муниципалитет в случае неприватизированных квартир и подвальных помещений. Однако, по словам информанта, так и произошло: в 2021 году без согласия жильцов дома была проведена экспертиза для признания дома аварийным. Экспертизу из собственных средств заказал новый жилец, которым была куплена комната незадолго до подачи заявления. Далее выяснилось, что дома в округе были признаны аварийными в те же сроки: Куйбышева 39, 55, 67, 68-1, 68-2, 68-3, 69, 72, 73, 74, 80-3, Пионерская 7а. Инициаторами заявлений о присуждении статуса аварийности действительно являлись собственники или наниматели: в случае с домом № 68 заявителем стал новый жилец, а в случае с домом № 67 заявителем стала управляющая компания, в остальных случаях заявителем выступил муниципалитет.

Данная история получила широкое освещение в СМИ благодаря усилиям общественного деятеля, который отстаивал интересы жителей. Возможно, именно с этим связана некоторая политическая осведомленность жильцов, начавших процедуру оспаривания статуса аварийности через суд: «Люди недовольны тем, что дом, на проблемы которого много лет чиновники вообще не обращали внимания, вдруг их заинтересовал и стал аварийным. Жители убеждены, что фактически у них собираются забрать дорогостоящую землю в самом центре Перми в интересах какого-то крупного застройщика»⁵.

В процессе ознакомления с материалами СМИ нас заинтересовали несколько доводов, к которым жители аварийных домов обычно не обращаются в подобного рода конфликтах. Важными обстоятельствами этого случая стала политика уплотнения и проведение капитального ремонта. Основной причиной присвоения аварийного статуса жители видели стремление уплотнить застройку в этой части города, о которой также, но в позитивном ключе говорили застройщик и член Общественной палаты:

Градостроительство очень конфликтное, и много конфликтов было между застройщиками и жителями, потому что Пермь достаточно активно сейчас уплотняется. <...> То, что в градостроительной сфере полномочия забрали на уровень края, это энергию очень большую дало, потому что легче прини-

4. Из заявления жителей на встрече с администрацией [Земельный вопрос: зачем дома в самом центре Перми признают аварийными? Режим доступа: https://web.archive.org/web/20230313162428/https://primeru.net/policy_news/9759-zemelnyj-vopros-zachem-doma-v-samom-centre-permi-priznajut-avarijnymi.html (дата обращения: 18.05.2023).

5. Там же.

маются политические решения и застройка пошла намного интенсивнее (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Высотное строительство Перми провоцирует комплекс городских конфликтов как между жителями, так и внутри градостроительного и научного сообществ. Нарушение градостроительных регламентов и неформальное разрешение строительства зданий, превышающих максимально допустимую этажность, не могло не сказаться на практиках аварийности. Высотный регламент действительно сдерживающий фактор практик присвоения аварийного статуса для сноса и нового строительства, так как он делает невыгодным строительство в центральных частях города, где действуют ограничения по высоте построек. Такая гибкая политика пермских регламентов, где неформальные правила позволяют изменять допустимую высотность, может способствовать практикам присуждения аварийного статуса жилым зданиям для последующего сноса без технической на то необходимости.

Ответственность фонда капитального ремонта по отношению к дому на ул. Куйбышева, 68 и прилегающим ему также отмечена в СМИ⁶. Дом № 68 был включен в программу капитального ремонта, жильцы ежемесячно оплачивали квитанции, пока в 2017 году ожидание ремонта не прервали в связи с постановлением о его исключении из программы по причине нецелесообразности ремонта домов 1930–1950-х годов постройки. Сейчас Закон Пермского края от 11 марта 2014 года № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (с изменениями на 2 марта 2023 г.) не содержит таких оговорок, но включить в программу дом со степенью износа конструкций более 70% невозможно.

С момента присуждения статуса аварийности информант и другие жители окружающих домов пока безрезультатно подают иски в суд на обжалование статуса. Ведутся переговоры с комиссиями по признанию домов аварийными, а также усилиями самих жителей проводятся работы по укреплению конструкций. За ситуацией продолжают следить местные СМИ и пермские градозащитники.

Тип № 3 «Подозреваемые дома»

Кейс отказа управляющей компании от дома

В отличие от ранее рассмотренных случаев, жилые здания этого типа не обладают высокой инвестиционной привлекательностью. При высокой привлекательности земли акторы имеют стимулы для вступления в противодействие в случае несогласия. Жители вступают в спор за присуждение статуса,

за размеры компенсаций, за выделение средств на ремонт из Фонда капитального ремонта. Администрация, инвесторы и застройщики также заинтересованы в развитии территорий или в извлечении прибыли, поэтому также прибегают к различным инструментам, таким как присвоение статуса аварийности или КРТ.

Но не все же территории подходят, то есть на самом деле есть много проблем на территориях, которые не интересны застройщикам. Вот это, наверное, проблема. Территории с вымершим фондом, где людям просто и жить не хочется, они могут быть неинтересны для дальнейшего освоения. Вот это вот самая главная проблема. И как здесь поступают, я не знаю, это чисто, наверное, государственное какое-то субсидирование и другие социальные программы (ведущий застройщик сферы жилищного строительства г. Перми).

Примечательно, что именно в таких случаях ситуацию принято описывать в терминах социальных программ: ответственность за аварийные строения полностью перекладывается на государство, способы решения проблемы аварийности сильно отличаются от тех, что применимы для инвестиционно-привлекательных участков. В других же случаях, где имеет место интерес разных акторов, процесс приходит к решению, пускай с разной скоростью и с разной степенью конфликтности. Говоря же о территориях, непривлекательных ни для кого из акторов и не способных мобилизовать жителей для отстаивания своих интересов, остается лишь обращаться к социальной ответственности государства.

Отказ от ответственности происходит в таких случаях не только на уровне акторов, но и на уровне медиаторов процесса, в роли которых зачастую выступают управляющие компании. Вновь обращаясь к ул. Куйбышева, но в более ранний период, когда строительство на этой территории еще не велось. В 2015 году Управляющая компания «Экво» (далее – УК) резонансно отказалась от ряда домов, которые были у нее в управлении после проведенного конкурса. Отказ произошел после случая обрушения дома на Куйбышева, 103, однако УК отрицает связь между этими событиями. Николай Косяков, директор управляющей компании, в интервью «Эхо Перми» 11 августа 2015 года сказал, что дома УК получила по конкурсу и заранее об их состоянии не была оповещена [В Перми управляющая компания..., 2015]: «Мы провели комплексное обследование домов. <...> Обращаю внимание на ситуацию с протеканием крыш, трещинами, оседанием стен да и в целом аварийности жилого фонда. <...> Я считаю, что здесь должны быть ответственны

6. Окончили билетку позором [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://web.archive.org/web/20220427134308/https://primeru.net/policy_news/6448-okonchili-pjatiletku-pozorom-iz-za-kogo-pravitelstvo-permskogo-kraja-ugodilo-v-sudy.html (дата обращения: 18.05.2023).

не только директора управляющих компаний. <...> В частности, мне кажется, что нужно привлекать к ответственности и администрацию, и собственников помещений. Потому что от них тоже многое зависит».

Сложившая ситуация усугубляется особенностями жилищной политики в Перми. По словам представителя городской администрации, правительство Перми старалось поощрять расселение проблемных домов в рамках краевой программы, что делало более вероятным присвоение аварийного статуса на тех территориях, где статусом уже обладали близко расположенные дома: «Когда национальный проект возобновился, от краевого не отказались, средства было решено направлять на ликвидацию жилья, признанного аварийным после 2017 года. Единственное, поставили условие муниципалитетам, что они должны таким образом подбирать дома, чтобы территориально здания находились в тех же планировочных районах, что и жилье, признанное аварийным до 2017 года. Для чего? Чтобы появилась привлекательная для инвестора территория, которую можно вовлечь в оборот» [Фаина Минх..., 2023].

Действительно, обращаясь к распределению зданий с аварийным статусом на карте Перми (рис. 1), можно заметить некоторые паттерны их концентрации. При описании практик рассмотрения обращений о расселении и присвоении аварийного статуса делается акцент на поощрении такой политики лишь в случае краевой программы, ведь «вовлечение земельных участков в оборот – это один из механизмов стимулирования жилищного строительства» [Фаина Минх..., 2023]. В действительности такой подход оказывается экономически эффективнее для всех акторов, заинтересованных в городских преобразованиях. Сомнения вызывает возможность разделять подходы к работе со статусом аварийности. Проводимая политика исключает социальную значимость программ, отчего множатся случаи опасного физического износа зданий без присвоения им аварийного статуса [Мы здесь не живем..., 2019]. Жильцы аварийных зданий, расположенных на непривлекательных территориях, добиваются присвоения статуса и расселения годами, прибегая в том числе к методам информационной борьбы [Мы здесь не живем..., 2019].

Тип № 4 «Непричастные дома»

Кейс попустительского отношения жителей к дому (4.1)

Блок работы предполагает описание дома не аварийного, находящегося на непривлекательной территории, однако интерес раскрытия ожиданий жителей вывел к интервью чуть более неоднозначному. Информантка проживает в не аварийном доме (рис. 2), который был построен в 1980 году на территории, примыкающей к активной и продолжительной стройке. Возможно, это обстоятельство способ-

ствовало большей осведомленности информантки об аварийности, а также возникновению опасений за свой дом.

Рассматриваемый микрорайон ДКЖ (Дворец культуры железнодорожников, устоявшееся название для части Дзержинского района) представлен застройкой различных годов, преобладающая часть которой возведена в 1950–1980-х годах. У домов постройки между 1950 и 1960 годами есть статус аварийности в абсолютном большинстве случаев, что необычно для ситуации в Перми. Согласно частому упоминанию в экспертных интервью и СМИ, район ДКЖ, как и Разгуляй (см. тип № 1), является территорией интереса для девелопмента. Как территория преобразований, ДКЖ упоминается с 2019 года. В частности, рассматриваются варианты по реализации таких масштабных городских проектов, как деловой квартал «Пермь-Сити» [До 2020 г. в Перми..., 2019], транспортно-пересадочный узел «Пермь II», автовокзал и жилой микрорайон на 14 тыс. жителей. Примечательно, что дома на этой территории получили аварийный статус в 2017–2018 годах.

Такие масштабные преобразования и резонанс в информационном поле подтолкнули нас к обсуждению темы аварийности с жителями, проживающими не в аварийных, но в ближайших к аварийным домам района ДКЖ. Информантка действительно знала об активной трансформации территорий и отмечала изменения, которые возникли за последние годы.

Активно это место почему-то застраивается. А еще аварийное... сейчас приступили уже к строительству с этими домами, уже каменными. Не знаю, насколько они аварийные (жительница дома на ул. Малкова, район ДКЖ).

При этом угрозы своему дому информантка не видит, кроме тех изменений, которые наступят при строительстве новой дороги и возведении выскоэтажных зданий:

Мне просто ближе маленькие дома, а строить вместо таких у нас принято многоэтажки (жительница дома на ул. Малкова, район ДКЖ).

Примечательно, что жительница дома в районе ДКЖ при ответе на вопросы об аварийности говорит про деревянные дома, а при упоминании «каменных» высказывает сомнение об их «действительной» аварийности, хотя в Перми статус аварийности есть у зданий вплоть до 1980 года постройки, а дом информантки 1969 года постройки. Возможно, именно такое представление об аварийности, присущей, по ее представлению, деревянному домостроению, и создает ожидание об отсутствии угроз ее дому. Что касается несения ответственности за поддержание здания в нормальном состоянии, информантка считает, что городская администрация должна нести

ответственность за капитальное состояние дома, а ТСЖ – лишь за косметический ремонт.

Ну, я думаю, что администрация должна нести ответственность за поддержание дома, конечно, потому что ТСЖ – это тоже такие же жители дома, которым поручено что-то там, как менеджеры, вот. Но такими глобальными вещами, наверное, они не могут заниматься (жительница дома на ул. Малкова, район ДКЖ).

Наше предположение о высокой осведомленности жителей, чье жилье находится вблизи активно трансформируемых территорий, не оправдалось. Подкованности, равно как и интереса к теме аварийности, в разговоре не обнаружилось. Наоборот, некоторые вопросы оказались для жительницы неожиданными.

Кейс ответственного отношения жителей к дому (4.2)

Жилой дом расположен в центральной части города, на ул. Екатерининской (рис. 2). Данный случай не является типичным, так как жители активно отстаивают необходимость проведения капитального ремонта. Представитель Общественной палаты, которая поддерживает жителей в этом вопросе, на неверное предположение об участии администрации в процессе ремонта возразила:

Нет, ничего это не администрация. Просто жителям надо в этом процессе достаточно активно участвовать. На самом деле вопрос воли и желания – доказывать необходимость того, что вам надо сделать это срочно, иначе у вас там, условно, ухудшится состояние дома (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Дом также описывается как критически изношенный:

Вот на Екатерининской как раз в стадии капитального ремонта, и у них была такая же угрожающая ситуация. Выглядело это все не очень. Но аварийными их не признавали (представитель Общественной палаты, бывший муниципальный депутат).

Хотя жительница этого дома обозначает свой дом как не аварийный, а в «предремонтном состоянии». Согласно ее рассказу, капитальный ремонт жилого дома 1930-х годов не был проведен, как это было намечено, в 1990-е годы, а при попытке запустить ремонтные работы в 2017 году выяснилось, что дом стоит в очереди на капитальный ремонт на 2035 год. Будучи несогласными, жители на протяжении пяти лет самостоятельно искали возможности для ремонта, привлекали представителей администрации, фонда капитального ремонта, членов ГЦОП (МАУП

«ГЦОП» – муниципальное автономное учреждение культуры «Городской центр охраны памятников» г. Перми). Назвать процесс безрезультатным нельзя, однако пока что добиться многого не удалось.

За это время жителями были произведены попытки привлечения субсидии, которая им полагалась как объекту культурного наследия (далее – ОКН), статус которого был присужден в 2014 году без предварительных ремонтных работ, что жительница отмечает как упущение. Была также осуществлена попытка отремонтировать фундамент дома, которой жители добились от Фонда капитального ремонта, но успешной ее назвать трудно: ссылаясь на формализм со стороны Фонда капитального ремонта, жительница рассказала о неразберихе с собственниками подвальных коммерческих помещений, из-за неконтактности которых подрядчик задержал сроки исполнения проекта, из-за чего Фонд теперь отказывается выплачивать обещанную сумму.

В Перми реконструкцию жилых зданий выполняет Фонд капитального ремонта, взаимодействия с которым приходится добиваться с большим трудом. Возвращаясь к практикам дома на Куйбышева (см. кейс 1.2), где также, со слов бывшего муниципального депутата, шел процесс «выбивания» капитального ремонта, в данной практике с ОКН процесс вряд ли завершится аналогичным образом. Дело в том, что заявление ОКН аварийным не несет никаких инвестиционных выгод, а только обременения. Равно как и для жителей, расселение в данном случае не является желанным вариантом. Даже при условиях, которые в других случаях могли бы считаться весомой причиной для обращения за аварийным статусом. Например, при наличии трещин в фундаменте или столетних деревянных перекрытий. О трещинах в фундаменте жительница отзывается так:

Вдруг там было бы состояние, что действительно у нас все аварийно было, но мне так показалось, что нет. Мы тут живем, мы хотим дом сохранить как исторический памятник и как просто дом (жительница дома на ул. Екатерининская).

Эта практика поддержания дома уникальна. Во-первых, дом, находясь на инвестиционно-привлекательной территории, в состоянии высокого физического износа, остается без аварийного статуса и, следовательно, не подвержен угрозе сноса. Такое возможно из-за статуса ОКН, который не предполагает возможность сноса, а также ограничивает жителей в возможностях ремонта. Например, ограничения отражаются в возможностях выбора подрядчиков в связи с необходимой экспертизой подрядчика для работы с такими объектами. Жители также прибегают к неформальной практике даже не отказа, но умалчивания об аварийности и использовании этого аргумента лишь тогда, когда это отвечает их целям. Жители сохраняют субъектность в решениях по поводу ремонта своего дома, несмо-

тря на его состояние и все формальные условия, при которых жить в доме перестанет быть возможным. Говоря об аварийности, жительница подытоживает:

Мы опасались, что, когда обследовать начнут, такое найдут, что мы справиться не сможем. То есть мы скорее опасались, что, наоборот, дом признают аварийным, что нас расселить могут, но пока что нет, не было такого и не предвидится (жительница дома на ул. Екатерининская).

Заключение

Высокая степень физического износа жилого здания вовсе не означает наличия у дома аварийного статуса, и, наоборот, наличие статуса не всегда свидетельствует о действительном физическом износе. Принципиальная непрозрачность объекта регулирования – степени аварийности здания – приводит к тому, что стороны⁷ получают возможность манипулировать аварийным статусом, интерпретируя физический износ в нужном для себя ключе. Для жителей манипуляция аварийным статусом выражается в сдерживании преобразования территорий для предотвращения расселения, через отрицание (тип № 1 «Приговоренные дома») или умалчивание аварийности (тип № 4 «Непричастные дома»), а также попыток поддержания дома за счет капитального ремонта. Для администрации манипуляция аварийным статусом является инструментом преобразования территории, через присвоение аварийного статуса вне зависимости от решения жителей (тип № 1 «Приговоренные дома» и № 2 «Оклеветанные дома») и избегание признания аварийности жилья на невыгодных к преобразованию территориях (тип № 3 «Подозреваемые дома»).

Зачастую жители не несут ответственность за поддержание дома до столкновения с аварийностью («Непричастные дома»: кейс 4.1). Часто это вызвано либо незнанием, либо стремлением переложить ответственность за поддержание дома на других – городскую администрацию и Фонд капитального ремонта. Однако по мере вовлечения в проблематику аварийности жители включаются в процесс принятия решения об аварийности дома («Приговоренные дома»: кейс 1.1). Баланс сил между жителями и администрацией может сохранять статус-кво до тех пор, пока не возникает сторонний инвестор, претендующий на территорию («Приговоренные дома»: кейс 1.1).

Привлекательность территории, как условие заинтересованности администрации в присвоении

аварийного статуса, проверялась в работе как одна из гипотез. Важным выводом стало то, что привлекательность территорий является не менее важным фактором для самих жителей, что сказывается на их линии поведения. В зависимости от степени привлекательности жители либо оказывают, либо не оказывают сопротивление планам по присвоению аварийного статуса. На привлекательных территориях жители объединяются против присвоения их дому аварийного статуса, а также стараются привлечь Фонд капитального ремонта для поддержания дома в надлежащем состоянии.

Аварийный статус является инструментом преобразования территорий при условии расселения дома. Именно из-за опасений по поводу расселения жители, даже будучи согласными с высокой степенью износа дома, могут отказываться от аварийного статуса, чтобы остановить или хотя бы замедлить планируемые преобразования. В свою очередь администрация пытается использовать аварийный статус как инструмент развития территории, инициируя присвоение статуса и дальнейший снос здания. Такое использование статуса существует в случаях привлекательности земли для всех акторов (тип № 1 «Приговоренные дома» и № 2 «Оклеветанные дома»).

Примечательно, что лишь на территории, где экономически заинтересованный актор оказался не способным реализовать инвестиционные цели, жители смогли отказаться от присвоения аварийного статуса. Например, в кейсе, где жилой дом является объектом культурного наследия, жители, признавая высокий износ конструкций, но не признавая аварийность, сопротивляются присвоению аварийного статуса и обращаются за содействием в Фонд капитального ремонта. В подобных ситуациях жители могут умалчивать факт аварийности дома, также как и администрация.

В альтернативном случае (тип № 3 «Подозреваемые дома»), когда территория не является привлекательной ни для жителей, ни для администрации, процесс расселения замедляется или вовсе стопорится. Это происходит по причине единственно возможного исхода после присвоения статуса – расселения дома. Жители могут быть не привязаны к территории, и в таком случае присвоение статуса является способом решения проблемы аварийности ввиду потенциального расселения. Напротив, администрация не заинтересована в присвоении статуса по той же причине – из-за расходов на снос и расселение.

Подводя итог, отметим, что институт аварийности закрывает пробелы градостроительных политик

7. Первоначально мы выделяли трех основных акторов, участвующих в функционировании института аварийности: жителей, администрацию и застройщика. Важным выводом работы стало исключение застройщика из числа непосредственных акторов в связи с его неучастием в принятии решений. До 2019 г., пока работала программа РЗТ (развития застроенных территорий), застройщик мог участвовать в переговорах с другими акторами: договариваться с жителями о выкупе, выполнять снос и расселение для будущего строительства при согласовании с администрацией. Сейчас, после отказа от РЗТ, ключевыми акторами процесса остаются только жители и администрация.

с помощью неформальных правил и практик. Мы видим, что использование статуса аварийности зачастую не направлено на решение изначально заявленной проблемы – расселение жилых домов с высокой степенью износа конструкций. Отход института аварийности от изначальной цели свидетельствует об отсутствии легитимного способа работать с застроенными территориями в инвестиционных целях. С одной стороны, городская политика неприкрыто диктует вектор развития территорий, обусловленный инвестиционной привлекательностью. С другой стороны, мы наблюдаем патерналистские политики реновации жилищного фонда, которые через политику заботы освобождают жителей от ответственности за изношенное жилье, но одновременно лишают их субъектности в принятии решений. На наш взгляд, субъектность жителей является ключевой составляющей недопущения аварийности жилых зданий, а также более равномерного распределения сил между акторами в условиях продолжения городской политики, обусловленной преимущественно экономической выгодой.

Источники

- В Перми управляющая компания отказывается от обслуживания 50 опасных домов (2015) // *echoperm.ru*. Режим доступа: <https://echoperm.ru/news/261/138981/> (дата обращения: 18.05.2023).
- Голубчиков О.Ю., Махрова А.Г. (2013) Факторы неравномерного развития российских городов // *Вестник Московского университета*. Серия 5. География. № 2. С. 54–60.
- Грац Р. (1995) *Город в Америке: жители и власти* / Пер. с англ. В. Глазычева. М.: Ладья.
- Григоричев К.В., Дятлов В.И., Тимошкин Д.О., Брызгина Д.Е. (2019) *Базар и город: люди, пространства, образы*. Иркутск: Ottisk.
- Гудзь Т.В. и др. (2020). *Правовое зонирование. Регулирование городской застройки. Опыт Перми*. М.: Издательский дом НИУ ВШЭ, 2020.
- До 2020 г. в Перми снесут аварийные кварталы в районе ДКЖ (2019) // *newsko.ru*. Режим доступа: <https://www.newsko.ru/news/nk-5262061.html> (дата обращения: 22.05.2023).
- Йоргенсен М.В., Филлипс Л. Дж. (2008) *Дискурс-анализ. Теория и метод*. Харьков: Гуманитарный центр.
- Малиновский Б. (1997) *Функциональная теория // Антология исследований культуры*. Т. 1: Интерпретации культуры. СПб.: Университетская книга.
- Махрова А.Г., Голубчиков О.Ю. (2012) Российский город в условиях капитализма: социальная трансформация внутригородского пространства // *Вестник Московского университета*. Серия 5. География. № 2. С. 26–31.
- «Мы здесь не живем, мы здесь выживаем». В Перми жильцы дома с дырами в крыше боятся не дожидаться расселения // *zvezda.su*. Режим доступа: [https://zvezda.su/society/2019/my_zdes_ne_zhivem_my_zdes_vyzhivaem_v_permi_zhil_tsy_doma_s_dyrami_v_kryshe_boyatsya_ne_dozhdatsya_rasseleniya_386?searched=%D0%B0%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D0%B5&advsearch=oneword&highlight=ajaxSearch_highlight+ajaxSearch_highlight1](https://zvezda.su/society/2019/my_zdes_ne_zhivem_my_zdes_vyzhivaem_v_permi_zhil_tsy_doma_s_dyrami_v_kryshe_boyatsya_ne_dozhdatsya_rasseleniya) (дата обращения: 22.05.2023).
- Норт Д. (1997) *Институты, институциональные изменения и функционирование экономики* / Пер. с англ. А.Н. Нестеренко. М.: Фонд экономической книги «Начала».
- Панеях Э.Л. (2003) Неформальные институты и формальные правила: закон действующий vs. закон применяемый // *Политическая наука*. № 1. С. 33–52.
- Панеях Э.Л. (2001) Формальные правила и неформальные институты их применения в российской экономической практике // *Экономическая социология*. Т. 2. № 4. Р. 56–68.
- Скотт Д. (2005) *Благими намерениями государства. Почему и как проваливались проекты улучшения условия человеческой жизни*. М.: Университетская книга.
- Тимошкин Д.О. (2020) «Вас здесь больше не живет»: Внутренняя колонизация и городские политические режимы Иркутска и Красноярска в городских медиа // *Полития*. Т. 96. № 1. Р. 98–116.
- Тимошкин Д.О. (2022) Памятник vs ветхость: как городские сообщества используют маркеры прошлого в борьбе за «право на город» в Иркутске // *Социологическое обозрение*. Т. 21. № 3. Р. 155–173.
- Трубина Е.Г. (2013) *Примиряясь с упадком: руины 2.0 // Не-прикосновенный запас*. Т. 89. № 3. Р. 175–194.
- Трущенко О.Е. (1995) *Престиж Центра: городская социальная сегрегация в Москве*. М.: Socio Logos.
- Фаина Минх рассказала, как происходит процесс расселения аварийного жилья в регионе (2023) // *Properm.ru*. Режим доступа: <https://dzen.ru/a/ZD90kwVoDBX7L1le> (дата обращения: 18.05.2023).
- Brushett K. (2007) *Where Will the People Go: Toronto's Emergency Housing Program and the Limits of Canadian Social Housing Policy, 1944–1957* // *Journal of Urban History*. Vol. 33. № 3. Р. 375–399.
- Büdenbender M., Zupan D. (2017) *The Evolution of Neoliberal Urbanism in Moscow, 1992–2015* // *Antipode*. Vol. 49. № 2. Р. 294–313.
- Cirolia L.R. (2014) *South Africa's Emergency Housing Programme: A Prism of Urban Contest. Development Southern Africa*. Vol. 31. № 3. Р. 397–411.
- Junhua L. (1997) *Beijing's Old and Dilapidated Housing Renewal* // *Cities*. Vol. 14. № 2. Р. 59–69.
- Paredes D., Skidmore M. (2017) *The Net Benefit of Demolishing Dilapidated Housing: The Case of Detroit* // *Regional Science and Urban Economics*. № 66. Р. 16–27.
- Peshkov V.V., Gertsekovich D.A., Gorbachevskaya L. (2019) *Dilapidated and dilapidated housing in the aspect of the Federal project "Ensuring sustainable reduction of uninhabitable housing"* // *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. Vol. 667. № 1. Р. 012075.
- Procupez V. (2015) *The Need for Patience: The Politics of Housing Emergency in Buenos Aires* // *Current Anthropology*. Vol. 56. № S11. Р. S55–S65.
- Shaldunova N., Denisova N., Starenkova O., Seturidze D., Podkovyrova M. (2021) *Planning the Reorganization of Territories with Dilapidated Housing Stock for Social Infrastructure: Case Study of Perm, Russia* // *E3S Web of Conferences*. Vol. 258. Р. 06045.
- Shin H.B. (2010) *Urban Conservation and Revalorisation of Dilapidated Historic Quarters: The Case of Nanluoguxiang in Beijing* // *Cities*. № 27. Р. S43–S54.
- Zhang Y., Fang K. (2003) *Politics of Housing Redevelopment in China: The Rise and Fall of the Ju'Er Hutong Project in Inner-City Beijing* // *Journal of*

Housing and the Built Environment, Vol. 18. № 1. P. 75–87.
Zupan D., Smirnova V., Zadorian A. (2021) Governing through stolichnaya praktika: Housing renovation from Moscow to the regions//Geoforum. Vol. 120. № 2. P. 155–164.

ASSIGNING “EMERGENCY STATUS” TO PERM HOUSING STOCK: INFORMAL RULES AND THE EXPECTATIONS OF ACTORS

Angelina V. Filip, Vysokovsky Graduate School of Urbanism, Faculty of Urban and Regional Development, HSE University, 13/4 Myasnitskaya str., Moscow, 101000, Russian Federation.
E-mail: lina.filip.spb@gmail.com

Konstantin P. Glazkov, Candidate of Sociological Sciences, Independent scientist.
E-mail: glazkov.konst@gmail.com

The problem of emergency housing is a complex organization of social relations which includes the motivations of residents, administrations, and developers, their expectations, as well as the rules and practices that shape the assigning of emergency status. Emergency status is not only used to actually capture the physical condition of a building, but also incorporates other circumstances in which the status is either assigned to a residential building or not. This paper describes the occurrence of emergency situations and the conditions under which they occur. We test the assumption that the emergency status of a residential building is not determined only by the degree of its physical deterioration, but also depends on the economic attractiveness of the neighborhood, the motivation of residents, legal restrictions and urban planning regulations, other houses in the area with emergency status, and other circumstances. The city of Perm, which underwent a transformation of its central districts in connection with its 300th anniversary in 2023, was chosen as a case study to describe the specifics of the emergency status of housing. The empirical part of the study relies on eight semi-structured interviews with residents of such buildings, local politicians, activists, housing policy experts, representatives of the Territorial Association of Owners, the developer, and the Perm city administration. In order to fully cover the variations in the workings of assigning emergency status, we constructed a typology of “emergency” housing, which covers four types according to the presence of emergency status and the residents’ perception of emergency status. The narrative is organized around a detailed analysis of cases which falls into one of the identified types.

We conclude that the informal rules of assigning emergency status result from the desire to compensate for dysfunctional urban policy instruments. The current state of affairs leads to emergency status regulations becoming a tool of manipulation in urban relations and they are often aimed not at the problem housing itself, but at the development of territories. An important role is played by residents, who in different circumstances either challenge or seek the assignment of emergency status to their buildings, guided not only by the high degree of wear and tear of buildings, but also by the attractiveness of the territory.

Keywords: emergency status regulations; emergency status; renovation; major repair; integrated development of territories; Perm

Citation: Filip A.V., Glazkov K.P. (2024) Assigning “Emergency Status” to Perm Housing Stock: Informal Rules and the Expectations of Actors. *Urban Studies and Practices*, vol. 9, no 4, pp. 64–81. DOI: DOI: <https://doi.org/10.17323/usp94202464-81> (in Russian)

References

- «My zdes’ ne zhivem, my zdes’ vyzhivaem». V Permi zhil’tsy doma s dyrami v kryshe boyatsya ne dozhdatsya rasseleniya [«We Don’t Live Here, We Survive Here». In Perm, Residents of a House with Holes in the Roof Fear Not Living to See Resettlement] (2019). zwezda.su. Available at: https://zvezda.su/society/2019/my_zdes__ne_zhivem_my_zdes__vyzhivaem_v_permi_zhil_tsy_doma_s_dyrami_v_kryshe_boyatsya_ne_dozhdatsya_rasseleniya_386 (accessed: 22.05.2023). (in Russian)
- Brushett K. (2007) Where Will the People Go: Toronto’s Emergency Housing Program and the Limits of Canadian Social Housing Policy, 1944–1957. *Journal of Urban History*, vol. 33, no 3, pp. 375–399.
- Büdenbender M., Zupan D. (2017) The Evolution of Neoliberal Urbanism in Moscow, 1992–2015. *Antipode*, vol. 49, no 2, pp. 294–313.
- Cirolia L.R. (2014) South Africa’s Emergency Housing Programme: A Prism of Urban Contest. *Development Southern Africa*, vol. 31, no 3, pp. 397–411.
- Do 2020 g. v Permi snesut avariinnye kvartaly v raione DKZh [By 2020, Dilapidated Quarters Near DKZh Will Be Demolished in Perm] (2019). newsko.ru. Available at: <https://www.newsko.ru/news/>

- nk-5262061.html (accessed: 22.05.2023). (in Russian)
- Faina Minkh rasskazala, kak proiskhodit protsess rasseleniya avariinogo zhil'ya v regione [Faina Minkh Explained How the Process of Resettlement from Dilapidated Housing Takes Place in the Region] (2023). Properm.ru. Available at: <https://dzen.ru/a/ZD90kwVoDBX7L1le> (accessed: 18.05.2023). (in Russian)
- Golubchikov O.Yu., Makhrova A.G. (2013) Faktory neravnomernogo razvitiya rossiiskikh gorodov [Factors of Uneven Development of Russian Cities]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*, no 2, pp. 54–60. (in Russian)
- Gratz R. (1995) Gorod v Amerike: zhiteli i vlasti [The Living City]/Trans. from English by V. Glazychev. Moscow: Lad'ya. (in Russian)
- Grigorichev K.V., Dyatlov V.I., Timoshkin D.O., Bryazgina D.E. (2019) Bazar i gorod: lyudi, prostranstva, obrazy [Bazaar and City: People, Spaces, Images]. Irkutsk: Ottisk. (in Russian)
- Gudz' T.V. et al. (2020) Pravovoe zonirovaniye. Regulirovaniye gorodskoi zastroiki. Opyt Permi [Legal Zoning. Regulation of Urban Development. Perm Experience]. Moscow: HSE Publishing House. (in Russian)
- Jorgensen M.V., Phillips L.J. (2008) Diskurs-analiz. Teoriya i metod [Discourse Analysis as Theory and Method]. Kharkov: Gumanitarnyi tsentr (in Russian)
- Junhua L. (1997) Beijing's Old and Dilapidated Housing Renewal. *Cities*, vol. 14, no 2, pp. 59–69.
- Makhrova A.G., Golubchikov O.Yu. (2012) Rossiiskii gorod v usloviyakh kapitalizma: sotsial'naya transformatsiya vnutrigorodskogo prostranstva [Russian City under Capitalism: Social Transformation of Inner-City Space]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*, no 2, pp. 26–31. (in Russian)
- Malinovskii B. (1997) Funktsional'naya teoriya [Functional Theory]. *Antologiya issledovaniy kul'tury. Vol. 1: Interpretatsii kul'tury*. Saint Petersburg: Universitetskaya kniga. (in Russian)
- North D. (1997) Instituty, institutsional'nye izmeneniya i funktsionirovaniye ekonomiki [Institutions, Institutional Change and Economic Performance]/Trans. from English by A.N. Nesterenko. Moscow: Fond ekonomicheskoi knigi «Nachala». (in Russian)
- Paneyakh E.L. (2001) Formal'nye pravila i neformal'nye instituty ikh primeneniya v rossiiskoi ekonomicheskoi praktike [Formal Rules and Informal Institutions of Their Application in Russian Economic Practice]. *Ekonomicheskaya sotsiologiya*, vol. 2, no 4, pp. 56–68. (in Russian)
- Paneyakh E.L. (2003) Neformal'nye instituty i formal'nye pravila: zakon deistvuyushchii vs. zakon primenyaemyi [Informal Institutions and Formal Rules: Law in Force vs. Law in Action]. *Politicheskaya nauka*, no 1, pp. 33–52. (in Russian)
- Paredes D., Skidmore M. (2017) The Net Benefit of Demolishing Dilapidated Housing: The Case of Detroit. *Regional Science and Urban Economics*, no 66, pp. 16–27.
- Peshkov V.V., Gertsekovich D.A., Gorbachevskaya L. (2019) Dilapidated and Dilapidated Housing in the Aspect of the Federal Project «Ensuring Sustainable Reduction of Uninhabitable Housing». *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, vol. 667, no 1, p. 012075.
- Procupez V. (2015) The Need for Patience: The Politics of Housing Emergency in Buenos Aires. *Current Anthropology*, vol. 56, no S11, pp. S55–S65.
- Scott J. (2005) Blagimi namereniyami gosudarstva. Pochemu i kak provialivalis' proekty uluchsheniya usloviya chelovecheskoi zhizni [Seeing Like a State: How Certain Schemes to Improve the Human Condition Have Failed]. Moscow: Universitetskaya kniga. (in Russian)
- Shaldunova N., Denisova N., Starenkova O., Seturidze D., Podkovyrova M. (2021) Planning the Reorganization of Territories with Dilapidated Housing Stock for Social Infrastructure: Case Study of Perm, Russia. *E3S Web of Conferences*, vol. 258, p. 06045.
- Shin H.B. (2010) Urban Conservation and Revalorisation of Dilapidated Historic Quarters: The Case of Nanluoguxiang in Beijing. *Cities*, no 27, pp. S43–S54.
- Timoshkin D.O. (2020) «Vas zdes' bol'she ne zhyvet»: Vnutrennyaya kolonizatsiya i gorodskie politicheskie rezhimy Irkutsk i Krasnoyarska v gorodskikh media [«You Don't Live Here Anymore»: Internal Colonization and Urban Political Regimes of Irkutsk and Krasnoyarsk in Urban Media]. *Politiya*, vol. 96, no 1, pp. 98–116. (in Russian)
- Timoshkin D.O. (2022) Pamyatnik vs vetkhost': kak gorodskie soobshchestva ispol'zuyut markery proshlogo v bor'be za «pravo na gorod» v Irkutске [Monument vs. Dilapidation: How Urban Communities Use Markers of the Past in the Struggle for the «Right to the City» in Irkutsk]. *Sotsiologicheskoe obozrenie*, vol. 21, no 3, pp. 155–173. (in Russian)
- Trubina E.G. (2013) Primiryayas' s upadkom: ruiny 2.0 [Coming to Terms with Decline: Ruins 2.0]. *Neprikosnovennyi zapas*, vol. 89, no 3, pp. 175–194 (in Russian).
- Trushchenko O.E. (1995) Prestizh Tsentra: gorodskaya sotsial'naya segregatsiya v Moskve [Prestige of the Center: Urban Social Segregation in Moscow]. Moscow: Socio Logos. (in Russian)
- V Permi upravlyayushchaya kompaniya otkazyvaetsya ot obsluzhivaniya 50 opasnykh domov [In Perm, Management Company Refuses to Service 50 Dangerous Houses] (2015). [echoperm.ru](https://echoperm.ru/news/261/138981/). Available at: <https://echoperm.ru/news/261/138981/> (accessed: 18.05.2023). (in Russian)
- Zhang Y., Fang K. (2003) Politics of Housing Redevelopment in China: The Rise and Fall of the Ju'er Hutong Project in Inner-city Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 18, no 1, pp. 75–87.
- Zupan D., Smirnova V., Zadorian A. (2021) Governing Through Stolichnaya Praktika: Housing Renovation from Moscow to the Regions. *Geoforum*, vol. 120, no 2, pp. 155–164.

Приложение 1. Список информантов

№	Описание информанта	Тип аварийности	Дата интервью	Продолжительность
И1	Информант, заинтересованный в теме аварийного жилья. Широко осведомлен как о действительных процедурах, так и о различных случаях аварийности, капитального ремонта	Принимала участие в процессе аварийности в доме типа №4 «Непричастные дома», кейс 4.2	11.05.2023	1 час 20 минут
И2	Ведущий застройщик сферы жилищного строительства, в прошлом активный участник городских отношений в рамках РЗТ	–	15.05.2023	45 минут
И3	Жительница дома, находящегося в процессе ремонта. Участница инициативной группы по сохранению и обновлению конструкций дома	Тип №4 «Непричастные дома», кейс 2	24.05.2023	50 минут
И4	Жительница дома, расположенного вблизи активно трансформирующейся территории ДКЖ	Тип №4 «Непричастные дома», кейс 1	25.05.2023	25 минут
И5	Житель аварийного дома, представитель ТОС «Разгуляй»	Тип №1 «Приговоренные дома», кейс 4.1	09.05.2023	2 часа 10 минут
И6	Общественный деятель, участник одного из кейсов	Тип №2 «Оклеветанные дома»	01.04.2022	45 минут
И7	Пермский эксперт и автор научных статей на тему пермского градостроительства	–	10.04.2022	1 час 30 минут
И8	Городской планировщик, участник команды новых правил землепользования застройки Перми	–	18.04.2023	1 час