

Пояснительная записка

к совместному заседанию постоянных комитетов Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу, городскому хозяйству и перспективному развитию города

«О возможности финансирования из бюджета города ремонта ветхого жилфонда. О ревизии ветхого и фенольного жилья»

По состоянию на 01.04.2010 года жилищный фонд города Сургута составляет 3 080 домов (*приложение 1*). Возраст большинства построек измеряется десятками лет. Всего ветхого и аварийного жилья в Сургуте насчитывается 153 693 м². Переселение граждан и снос ветхих домов осуществляется в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.11.2005 № 103-оз «О программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Улучшение жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» на 2006 – 2015 годы», подпрограммы-1 «Обеспечение жилыми помещениями граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания». Кроме того, постановлением Правительства округа определен порядок финансирования и использования средств бюджета ХМАО по данной программе. Стоит также отметить, что она осуществляется в соответствии с ЖК РФ, программой по реализации приоритетного национального проекта “Доступное жилье”. В 2006 - 2009 году переселены в благоустроенное жилье 736 семей. Выделенная для этого жилая площадь составила 35 636 тыс. м². В целом ликвидировано 40,1 тыс. м² трущоб.

В этом году Администрация города планирует отселить из ветхого жилья не менее 259 семей. Постановлением Администрации города от 18.02.2010 № 623 утвержден список домов, подлежащих сносу в 2010-2011 годах. Однако, несмотря на желание решить проблему непригодного для жилья фонда, процесс полной ликвидации непригодного жилья в Сургуте (если не увеличить финансирование) займет не менее 27 лет, в ближайшее время ситуация не изменится.

В реестре непригодного для проживания жилья насчитывается 511 жилых домов, общая площадь которых составляет более 153 тыс. м² из них 174 жилых дома – фенольные (61 981 м²). За то время, пока мы боремся по сокращению непригодного для проживания фонда, последний пополняется «новыми старыми» домами: 194 многоквартирных дома муниципального жилищного фонда (или 74 тыс м²) не состоят в данном реестре и потенциально подлежат признанию их непригодными для проживания.

Данный жилищный фонд представляет собой одно-, двухэтажные дома, построенные организациями различных ведомств. В период строительства основной задачей - являлось обеспечение жильем специалистов отраслей. Построенные дома не отвечают санитарным и техническим нормам. Построено это жилье из строительных материалов, не обеспечивающих надлежащую степень надежности, тепло- и энергосбережения для жилых зданий. Проверке соответствия качества и «экологической безопасности» строительных изделий, а в последствии проведению капитального ремонта жилых зданий, которые находились на балансе ведомств, отводилась второстепенная роль. Передавался в муниципальную собственность жилищный фонд от организаций разных форм собственности с недоремонтом свыше 5 лет. В

последствии органом местного самоуправления капитальный ремонт жилищного фонда производился исходя из объемов бюджетного финансирования. Расчет недостатка бюджетного финансирования на капитальный ремонт жилищного фонда за 1998-2010 годы показан в *приложении 2*.

Недостаток бюджетного финансирования на проведение капитального ремонта конструктивных элементов и инженерной инфраструктуры жилых зданий за 1998-2010 годы ежегодно в среднем составлял 62,5 % (*диаграмма 1*).

Анализируя выполнение объемов работ по выборочному капитальному ремонту жилищного фонда города за 1998-2010 годы, учитывая продолжительность эксплуатации отдельных конструктивных элементов жилых зданий (согласно ВСН-55-88(Р), учитывая наличие большого количества домов одно- и двухэтажного жилищного фонда, находящегося в эксплуатации более 25 лет, эксплуатируемого в суровых климатических условиях со среднегодовой амплитудой температур более 80°C, можно сделать вывод, что в городе Сургуте имеет место недоремонт и, как следствие, обветшание жилищного фонда, поскольку увеличение межремонтных сроков приводит к кратному старению и увеличению % износа жилых зданий (*диаграмма 2*).

Недоремонт вызван недостаточной суммой средств, выделяемых и затрачиваемых из бюджета города ежегодно на капитальный ремонт всего жилищного фонда, в том числе одно- и двухэтажных домов.

Конструктивные элементы жилых зданий частичным, текущим ремонтом поддерживались в состоянии, позволяющем исключить тепловые потери и обеспечить нормальную эксплуатацию жилых зданий в зимний период времени. Большие эксплуатационные расходы на текущие и аварийные ремонты жилищного фонда, обветшание жилых зданий требуют принятия экстренных и эффективных мер путем капитального ремонта.

Главной проблемой эксплуатации и основной причиной увеличения износа одно- и двухэтажного жилищного фонда в городе является неудовлетворительное состояние фундаментов. Наличие грунтовых вод, подтопление домов талыми водами, несанкционированный слив сточных вод под дом жильцами привели к гниению деревянных элементов фундаментов, вымыванию фундаментных подушек. В результате усадки зданий происходит деформация всех конструктивов зданий в том числе: перекрытий, фасадов, крыш, оконных, дверных проемов, трубопроводов внутридомовых инженерных сетей. Начинать ремонт следует с восстановления фундамента, цоколя (либо завалинки), а также отмостки жилого здания.

Дома одно- и двухэтажного жилищного фонда требуют капитального ремонта, при этом практически все требуют проведения комплексного капитального ремонта следующих конструктивов:

- фундамент;
- крыша;
- фасад;
- инженерные сети;
- места общего пользования (лестничные клетки, входные тамбуры).

Ниже представлен расчет удельной средней стоимости капитального ремонта 1 м² жилого помещения. Расчет выполнен укрупнено на основании анализа затрат ранее проведенных ремонтов конструктивов подобных домов. Данный расчет выполнен

для определения ориентировочной стоимости ремонта домов. При планировании ремонта по каждому конкретному дому затраты стоимости ремонта будут определяться по сметным расчетам.

конструктив	удельная (средняя) стоимость капитального ремонта (тыс.руб/м2)	
	двухэтажные дома	одноэтажные дома
фундамент	3,1	4,9
крыша	2,7	3,8
фасад	2,3	2,3
инженерные сети	2,63	2,63
МОП	0,4	0,4
Итого:	11,13	14,03

Техническая характеристика одно- и двухэтажного жилищного фонда с количеством квартир 4 и более представлена в *приложении 3*.

В настоящее время в городе в составе одно- и двухэтажного жилищного фонда находятся в эксплуатации **1 761** дом (без учета многоквартирных частных домов), в том числе:

- **1 120** домов бесхозного жилищного фонда, из них:
 - **1 053** многоквартирных домов;
 - **67** домов с количеством квартир от 2-х и более, из которых **41** дом с количеством квартир от 4-х и более.
- **225** многоквартирных дома (с количеством собственников более 1) из них:
 - **210** домов с количеством квартир от 4-х и более.
- **416** домов муниципального жилищного фонда, из них:
 - **128** многоквартирных домов;
 - **288** домов с количеством квартир от 2-х и более, из которых **211** домов с количеством квартир от 4-х и более.

Согласно действующему законодательству обязанность по ремонту жилищного фонда возложена на собственника жилого помещения. Орган местного самоуправления обязан как собственник осуществлять ремонт домов, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности.

По предварительным расчетам на проведение капитального ремонта муниципальных и бесхозных многоквартирных домов потребуется 1 млрд. руб.

Принимать решения о ремонте многоквартирных домов (с количеством собственников более 1) обязаны собственники помещений многоквартирного дома. Анализируя обращения граждан, проживающих в многоквартирных домах одно- и двухэтажного жилищного фонда можно сделать вывод о том, что собственники данных

домов не желают решать вопросы по проведению ремонтов, в том числе самостоятельно проводить мероприятия по обеспечению безопасного проживания, требуя сноса.

В целях обеспечения безопасных условий проживания на оставшийся до принятия решений о сносе деревянных домов срок, предлагаем рассмотреть вопрос о финансировании ремонта одно- и двухэтажного жилищного фонда и дать поручение департаменту городского хозяйства по разработке долгосрочной целевой адресной программы муниципального образования по проведению капитального ремонта одно- и двухэтажного жилищного фонда.

Директор департамента
городского хозяйства

А.Л. Калачев

Абросимова
52-44-38

Калинина
52-44-13