

Конструктивные решения утепления ограждающих конструкций при капитальном ремонте многоквартирных жилых домов

Римшин В.И., Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства

*Шубин Л.И., Научно-исследовательский институт строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук,
г. Москва*

В последние годы капитальный ремонт и реконструкция жилых домов первых массовых серий является актуальной проблемой. При этом наиболее важной задачей с социальной и экономической точек зрения является реконструкция и капитальный ремонт фонда домов, построенных в 50-60-е годы прошлого века.

Необходимость решения проблемы их реконструкции объясняется масштабом типového жилищного фонда, объемы которого по стране составляют 250 миллионов квадратных метров (или почти 9% общего объема жилья городов и поселков городского типа). Четырех- и пятиэтажные типовые дома первого поколения размещаются практически по всей территории России; в них проживают около 15 миллионов граждан (см. данные таблицы).

Зарубежный опыт показывает, что из общего объема финансирования строительных работ в жилищном фонде доля, направляемая на новое строительство, составляет до 30%, а остальные 70% идут на реконструкцию и восстановление надежности эксплуатации жилых зданий. В России же в последние десятилетия преобладали инвестиции в строительство нового жилья, а проблема поддержания в надлежащем виде уже используемого отошла на второй план.

Жилищный фонд Российской Федерации

Вид жилищного фонда	Площадь, млн. м²
Жилищный фонд городов и поселков городского типа, в том числе:	2809,8
Ветхий и аварийный фонд с износом 70% и более	50
Жилые дома первых массовых серий, из них:	250
- жилые дома серии 1-335	28,2

Высокий уровень морального и физического износа жилых домов первых массовых серий требует от нас принятия незамедлительных мер по обеспечению безопасности их дальнейшей эксплуатации. Основными причинами неудовлетворительного состояния этих жилых домов являются:

1) Завершение безопасного периода их эксплуатации из-за отсутствия выполнения в нормативные сроки капитальных ремонтов жилых домов этого типа. При этом в наибольшей степени исчерпали свой ресурс основные конструктивные решения, заложенные при проектировании и строительстве домов серии 1-335 с неполным каркасом (далее – 1 335 ПК).

2) Недостаточное качество материалов и конструкций, использовавшихся при строительстве в 60-е годы.

3) Большие тепловые потери при эксплуатации жилых домов, причиной которых является низкое качество и устаревание ограждающих конструкций.

В целом же, согласно экспертным оценкам, состояние жилого фонда в России таково, что задержка с проведением восстановительных работ еще на 5-10 лет может привести к необходимости массового сноса и расселения жилого фонда первых массовых серий.

В настоящее время в соответствии с решением Правительства РФ принятым в апреле 2009 года, разрабатывается Федеральная целевая программа «Комплексная Программа реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 гг.». Государственным заказчиком-координатором и основным разработчиком определен Минрегионразвития РФ. Крупным планом Программа ставит своей целью обеспечение собственников помещений многоквартирных домов всеми коммунальными услугами нормативного качества и доступной стоимости при надежной и эффективной работе всей коммунальной инфраструктуры.

Проведение программы подразумевает три этапа:

I этап 2010-2012 годы;

II этап 2013-2015 годы и III этап 2016-2020 годы.

Ключевой задачей реформы системы управления многоквартирными жилыми домами было вытеснение административных методов управления жилищным хозяйством и развитие в сфере управления многоквартирными домами конкурентных, рыночных отношений. Сегодня уже 81,3% жилья находится в частной собственности, что способствует более ответственному отношению к управлению. Форму управления уже выбрали собственники более чем 1 миллиона многоквартирных домов.

В масштабах нашей страны создана и заработала необходимая рыночная инфраструктура и институты функционирования ЖКХ: Фонд содействия реформированию ЖКХ, Фонд содействия развитию жилищного строительства, Агентство ипотечного жилищного кредитования.

С участием средств Фонда ведется капитальный ремонт в 37777 домах (85% от заявленных к ремонту), в том числе завершен ремонт 28292 домов. Уже расселены 253 аварийных дома, где проживало 5922 человека. Работа Фонда способствовала увеличению доли ТСЖ в муниципальных образованиях, работающих с Фондом, в 2 раза по сравнению с 2007 годом.

Для снижения последствий экономического кризиса в отрасли существенно увеличено ресурсное обеспечение реформирования ЖКХ. По оценкам специалистов, за период с 2008 по 2011 г. в федеральном бюджете расходы на ЖКХ составят –297 млрд. руб., объемы финансирования за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ составят еще 240 млрд. рублей, из них 60% идет на капитальный ремонт и 40% на переселение.

Ежегодно, начиная с 2008 года, бюджетам субъектов Федерации, оказывается помощь в размере 11,7 млрд. рублей на компенсацию их расходов по обеспечению граждан субсидиями на оплату жилья и коммунальных услуг. По ФЦП «Жилище» на переселение граждан с 2002 по 2010 гг. предусмотрено 12,3 млрд.руб.

По решению Правительства России на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры в рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» с 2002 по 2010 год предусмотрено 26,2 млрд.рублей. Кроме того, в 2008 году была оказана помощь на компенсацию роста цен на жидкое топливо и мазут 12 субъектам Федерации на общую сумму 6,5 млрд. рублей.

В 2008 году в региональных бюджетах расходы на ЖКХ составили 528 млрд.рублей. Вместе с тем, очевидно, что процесс реформирования ЖКХ еще далеко не завершен.

Так, весьма низки темпы ликвидации аварийного и ветхого жилья, повышения качества жилья. Предполагалось, что не менее 20% вновь введенного жилья должно использоваться для ликвидации аварийного, изношенного жилищного фонда. В настоящее время на эти цели используется не более 3-5%, поскольку это невыгодно для застройщиков, а каких-либо стимулов к этому не существует.

Должна быть создана система стимулов и государственной поддержки застройщиков и бюджетов для строительства жилья для расселения аварийного жилья.

Доля населения, проживающего в многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту по своим техническим характеристикам, составляет сегодня около 30%. В капитальном ремонте нуждается до 40% от общего количества жилых домов, в то время как по разным субъектам Федерации ежегодно капитально ремонтируется всего от 0,6 до 2,7% общей площади жилищного фонда.

Необходимо формирование такой системы осуществления капитальных ремонтов, которая все в большей степени вовлекает собственников жилья в финансирование капитальных ремонтов, создает их заинтересованность, позволяет им получить государственную поддержку при проведении капитальных ремонтов. Требуется сформировать такую систему аккумулирования средств на капитальный ремонт, которая позволила бы собственникам многоквартирных зданий использовать их на проведение капитальных ремонтов и на получение кредитов под будущие отчисления собственников на капитальный ремонт.

В настоящее время капитальный ремонт осуществляется, как правило, в минимально-необходимых объемах, в лучшем случае – с частичной модернизацией. При капитальных ремонтах не ставится задача повышения уровня эффективности использования ресурсов, снижения потерь и, тем более, повышения уровня благоустройства дома. Нередки случаи когда, только что отремонтированные дома не соответствуют современным требованиям.

Сегодня необходимо сформировать новые, высокие требования к капитальному ремонту, направленные на повышение качества и благоустройство жилья с тем, чтобы здание, после проведения капитального ремонта, отвечало современным стандартам качества жилья.

Отсутствует система аккумулирования и сохранения (в условиях инфляции) средств на капитальный ремонт, что не позволяет собственникам жилья рассчитывать на эти средства для проведения серьезных мероприятий. Необходимо ее создание с тем, чтобы все больше привлекать средства собственников жилья к капитальному ремонту, все меньше - бюджетные средства.

Необходимо изменение принципов работы Фонда содействия реформированию ЖКХ в направлении перехода от принципов софинансирования бюджетов к принципу финансирования собственников жилья на проведение капитальных ремонтов через уполномоченный Банк ЖКХ с постановкой четких критериев повышения эффективности, качества и благоустройства жилья.

В результате весьма далека от завершения работа по повышению уровня благоустройства жилья. Сегодня водопроводом обеспечено 76,3% жилья, канализацией – 72,2%, горячим водоснабжением – 63,8%

многоквартирных домов. Всеми видами благоустройств оборудован всего 61% многоквартирных домов.

Особенно низок уровень благоустройства в малых городах и сельских поселениях, на долю которых приходится половина площадей многоквартирных домов. Низкая платежеспособность и бюджетная обеспеченность населения, низкий уровень квалификации специалистов обусловили отставание процесса реформирования ЖКХ и, как следствие невозможность получить поддержку в Фонде содействия реформированию ЖКХ. В результате качество и уровень благоустройства многоквартирных домов в этих поселениях практически не увеличивается.

В целом реализация Программы Реформирования и модернизации ЖКХ к 2020 году должна привести к значительным положительным социально-экономическим эффектам.

Она позволит обеспечить многоквартирные дома всеми видами благоустройства жилья и предоставить коммунальные ресурсы нормативного качества, что приведет к повышению качества жизни граждан, проживающих в многоквартирных домах.