

ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ И СПОСОБЫ ЕГО ОБНОВЛЕНИЯ

Васькив С.Н.,

научный руководитель канд. экон. наук, доц. Саенко И.А.

Инженерно-строительный институт

Сибирский федеральный университет

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

По данным Красноярского общественно-делового издания Dela.ru [3] общая площадь жилых помещений в Красноярском крае на начало 2012 года насчитывала 64,4 миллиона квадратных метров, размещенных в 100,2 тысячи многоквартирных жилых домов и 228,4 тысячи индивидуально-определенных жилых домов. Количество жилых квартир в многоквартирных жилых домах составило 1013,8 тысячи, из них на долю однокомнатных квартир приходилось 22,4 %, двухкомнатных – 40,4 %, трехкомнатных – 31,2 %, четырехкомнатных и более – 6 %. Удельный вес жилищного фонда, расположенного в деревянных строениях, составлял 32,3 % от общей площади жилых помещений, панельных – 30,7 %, каменных и кирпичных - 30,6 %, смешанного типа - 2,5 %, блочных – 2,4 %, монолитных – 0,3 %, прочих – 1,2 % от общей площади жилых помещений. Более половины всех жилых домов имели степень износа от 31 % до 65 %, что обусловлено временем их возведения: 37,6 % индивидуально-определенных жилых домов были построены в 1946-1970 годы, 50,1 % многоквартирных жилых домов – в 1971-1995 годы.

Одной из проблем ухудшения внешнего облика городских и сельских поселений, понижения инвестиционной привлекательности территорий является ветхое и аварийное жилье. Кроме того, оно является одним из источников социальной напряженности, поскольку большинство проживающих в ветхих и аварийных домах граждан не в состоянии в настоящее время самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества.

Ветхий жилищный фонд - жилые дома из полносборных конструкций, в кирпичном, деревянном или другом исполнении, строительные конструкции и инженерное оборудование которых достигли ветхого состояния, но несущая способность зданий в целом не исчерпана. Дальнейшая эксплуатация не является безопасной. Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования, определенный квалификационной комиссией, составляет более 60%.

Аварийный жилищный фонд - жилые дома, в которых техническое состояние стен, несущих конструктивных элементов и основания аварийное. Дальнейшая эксплуатация жилых домов представляет непосредственную опасность для жизни людей. Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования составляет:

- для полносборных, кирпичных и каменных зданий - свыше 70%;
- для деревянных зданий и зданий со стенами из местных материалов - свыше 65%.

В Красноярском крае в течение 2011-2012 г. по разным причинам выбыло около 225 тысяч квадратных метров жилой площади, из них 69,3 тысячи квадратных метров – снесено по ветхости и аварийности. К концу 2012 года удельный вес ветхого жилья составлял 4,2 % от общей площади жилищного фонда, аварийного жилья – 0,6 %.

Для решения проблемы переселения граждан из ветхих и аварийных домов на территории Красноярского края в последние годы осуществлялась реализация следующих программ:

– долгосрочная целевая программа «Дом» на 2010 – 2012 годы, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 27.01.2010 № 33-п;

– региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2012 год, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 20.03.2012 № 100-п;

– региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2011-2012 годы, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 01.03.2011 № 106-п;

– региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2011-2012 годы (второй этап), утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 31.05.2011 № 309-п;

– региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в Красноярском крае» на 2011-2012 годы, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 01.03.2011 № 107-п.

В 2012 году в рамках указанных программ переселено из аварийного жилищного фонда 3724 человек, снесено 64,7 тыс. кв. м аварийного жилья.

На сегодняшний день в Красноярском крае действует долгосрочная целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Красноярского края» на 2013-2015 годы. Целью программы является обеспечение жильем граждан, проживающих в жилых домах муниципальных образований Красноярского края (далее – муниципальные образования), признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Но есть и жилые здания, которые не достигли аварийного состояния, но нуждаются в капитальном ремонте или реконструкции.

Реконструкция и ремонт жилищного фонда представляет собой комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, направленных на обновление жилых домов и объектов социальной и инженерной инфраструктуры с целью улучшения условий проживания и приведения их эксплуатационных качеств в соответствие с установленными требованиями.

В результате осуществления ремонтно-реконструктивных мероприятий совершенствуются планировочные решения жилых домов, улучшается их внешний облик и инженерное обустройство, повышается надежность, огне-, тепло- и шумозащита, обновляется благоустройство жилых районов и кварталов. При этом не только устраняются последствия физического и морального износа жилищного фонда, но и улучшаются его основные технико-экономические показатели, такие как размеры фонда, количество домов и квартир, плотность застройки и др.

Реконструкция существенно меняет жилищный фонд. Прежде всего происходит рост фонда за счет надстройки зданий, увеличения их размеров в плане. При реконструкции жилищного фонда осуществляют снос ветхих домов и строительство на их месте новых зданий, что приводит к обновлению жилищного фонда. Объемы и характер реконструкции и ремонта жилищного фонда зависят от его технического состояния, морального износа, экономической, градостроительной и демографической ситуаций, прогнозов их изменения в ближайшие десятилетия.

В Красноярске в капитальном ремонте, а в некоторых случаях в сносе нуждается, согласно официальным данным, жилье общей площадью 485 тысяч кв. м. Количество домов, которые приходят в непригодность, но в официальные "аварийные" списки пока еще не попали, исчисляется сотнями.

Для уменьшения в будущем сноса жилых зданий требуется реконструкция жилых районов массовой застройки прошлых лет. Реконструкция жилищного фонда должна осуществляться комплексно с учетом следующих мероприятий:

- изменения его пространственно - планировочной структуры,
- обновления архитектурного облика жилых домов,
- повышения потребительских качеств квартир и инженерного оборудования,
- снижения расходов энергопотребления, прежде всего, за счет утепления наружных ограждений, оконных и дверных проемов.

Особого внимания требует реконструкция жилищного фонда типовых домов массовых серий первого поколения застройки 50 - 60-х годов - "хрущевок". Архитектурно - планировочные и технические параметры "хрущевок" морально и технически устарели, они, как правило, окружены большими бесхозными дворами, внутриквартальными и внутрирайонными пространствами.

Реконструкция позволяет расширить полезную площадь, кардинально изменить функциональное назначение постройки, улучшить эксплуатационные характеристики здания и придать зданию привлекательный внешний вид, что сказывается и на внешнем облике самого города. Также реконструкция является эффективным способом обновления жилищного фонда.

Список использованных источников

1. Красноярск. Администрация города. URL: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx> (дата обращения: 11.03.2013).
2. Complexdoc.ru. База нормативной технической документации. Положение об организации, проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых зданий объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения URL: http://www.complexdoc.ru/ntdtext/388958#_Toc145223436 (дата обращения: 11.03.2013).
3. Красноярское общественно-деловое издание Dela.ru. URL: <http://www.dela.ru> (дата обращения: 16.03.2013).
4. Долгосрочная целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Красноярского края» на 2013-2015 годы.
5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю. URL: http://krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krasstat/ru/news/rss/2c809d804e420dd7b39af3395b460ee0 (дата обращения: 20.03.2013).