



МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИС

В. С. ИКОННИКОВ,
ОАО «ПИ «Новосибгражданпроект», г. Новосибирск

Жилые дома, возведенные в период государственного массового жилищного строительства (особенно те, которые строились по типовым проектам 1 и 2 поколения), оказавшиеся ныне в принудительном владении, управлении и эксплуатации «осчастливленных» ими жителей, по технико-экономическим параметрам и эксплуатационной безопасности не соответствуют современным социально-экономическим условиям в стране.

Запустив процесс приватизации жилфонда, государство не позаботилось о предварительном приведении его в нормативно-техническое состояние. И решение этой проблемы с каждым годом при стремительно растущих ценах на энергетические и материальные ресурсы становится все более труднодоступным для подавляющего числа квартировладельцев.

Государство в последние годы пытается выделять определенные денежные средства на капремонт жилфонда, но по отношению к масштабу проблемы они незначительны, и к тому же в большей мере направляются на удовлетворение еще более острой нужды — переселение из аварийного жилья.

В свою очередь, жилищный фонд бывшего государственного массового строительства неудержимо приближается к состоянию аварийного.

Эйфория строительного бума последнего десятилетия вскружила головы многим правителям, которые всеерьез планировали снос целых микрорайонов и кварталов типовых жилых домов (тем более, что кое-где это даже удалось осуществить, заменив их на новое современное жилье). Однако неизбежно разразившийся экономический кризис перечеркнул эти утопические планы. Настал период

естественного отрезвления и осмысления путей решения главной проблемы общества — сохранения и поддержания на должном уровне качества среды его обитания, в том числе громадного объема ранее созданного жилищного фонда.

Фактически это не просто крупномасштабная проблема, а новый специфический вид деятельности населения — управление собственной недвижимостью и ее эксплуатация. И здесь формируются 2 вектора: экономический и технический. Последний является доминирующим, поскольку недвижимость (в нашем случае жилая квартира) является во всех отношениях дорогостоящим, технически сложным и длительно используемым приобретением.

И это далеко еще не все. В многоквартирном доме жилая квартира является частью общежития, управляемого артельным способом — самостоятельно или с привлечением профессиональной компании. И во всех случаях результативность управления будет напрямую зависеть от технического состояния жилого дома, его физических параметров и квалификации технического персонала.

В настоящее время основная деятельность по управлению жилыми домами направлена на текущее содержание, расчет тарифов, ликвидацию задолженности, устранение аварийного состояния жилого дома в рамках текущего или капитального ремонта. Причем у абсолютного большинства УК, ТСЖ и ЖСК нет технической документации.

С технической точки зрения действующим нормативам по ресурсосбережению соответствуют только жилые дома постройки 2001 г. и позже. И то, лишь теоретически. Основная часть жилищного фонда страны экс-

плуатируется со значительным перерасходом тепловой и электрической энергии, которые являются главной составляющей в цене эксплуатации жилья. Приведение его в соответствие с действующими нормативами целесообразно проводить в рамках капитального ремонта или модернизации (капремонта с реконструкцией).

Этот путь был обозначен еще 15 лет назад, но только в прошлом году появился первый технический регламент на тему капитальной модернизации жилищного фонда: СТО-00043363-01-2008.

Суть модернизации сводится к реализации следующих мероприятий:

- оснащение системы отопления жилого дома приборами учета теплоты и теплорегулирования;
- оснащение системы холодного и горячего водоснабжения жилого дома приборами учета водопотребления и теплоснабжения;
- капитальный ремонт водонесущих инженерных систем жилого дома (отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации) с заменой на более прогрессивные с позиций ресурсосбережения и эксплуатационной надежности, включая поквартирный учет ресурсов и индивидуальное управление ими;
- реконструкция системы электроснабжения жилого дома с учетом современных и перспективных норм электропотребления и повышения его пожарной безопасности;
- капитальный ремонт и реконструкция наружных сетей и систем инженерного обеспечения с целью повышения их капитальной и эксплуатационной надежности (с учетом современных форм управления жилыми домами);