

Стратегия организации капитального ремонта и модернизации жилищного фонда Москвы

Р. И. ФОКОВ, д-р техн. наук, проф.

А. М. СТРАЖНИКОВ, д-р техн. наук, проф.

А. Г. РОЙТМАН, канд. техн. наук, проф.

Жилищный фонд Москвы — это более 32 тыс. домов, построенных в различные годы. Обеспечение их сохранности и санации — постоянная забота власти города.

Не секрет, что экономические проблемы последних 10–15 лет на этапе формирования рыночных отношений негативно отразились на техническом состоянии жилищного фонда. В связи с низкими темпами капитального ремонта жилищного фонда эти проблемы становились все более актуальными. Стало очевидным, что дальнейшая реализация системы планово-предупредительного ремонта в условиях появления собственников недвижимости и рыночных отношений не даст положительного результата.

Жилой дом — это сложнейший

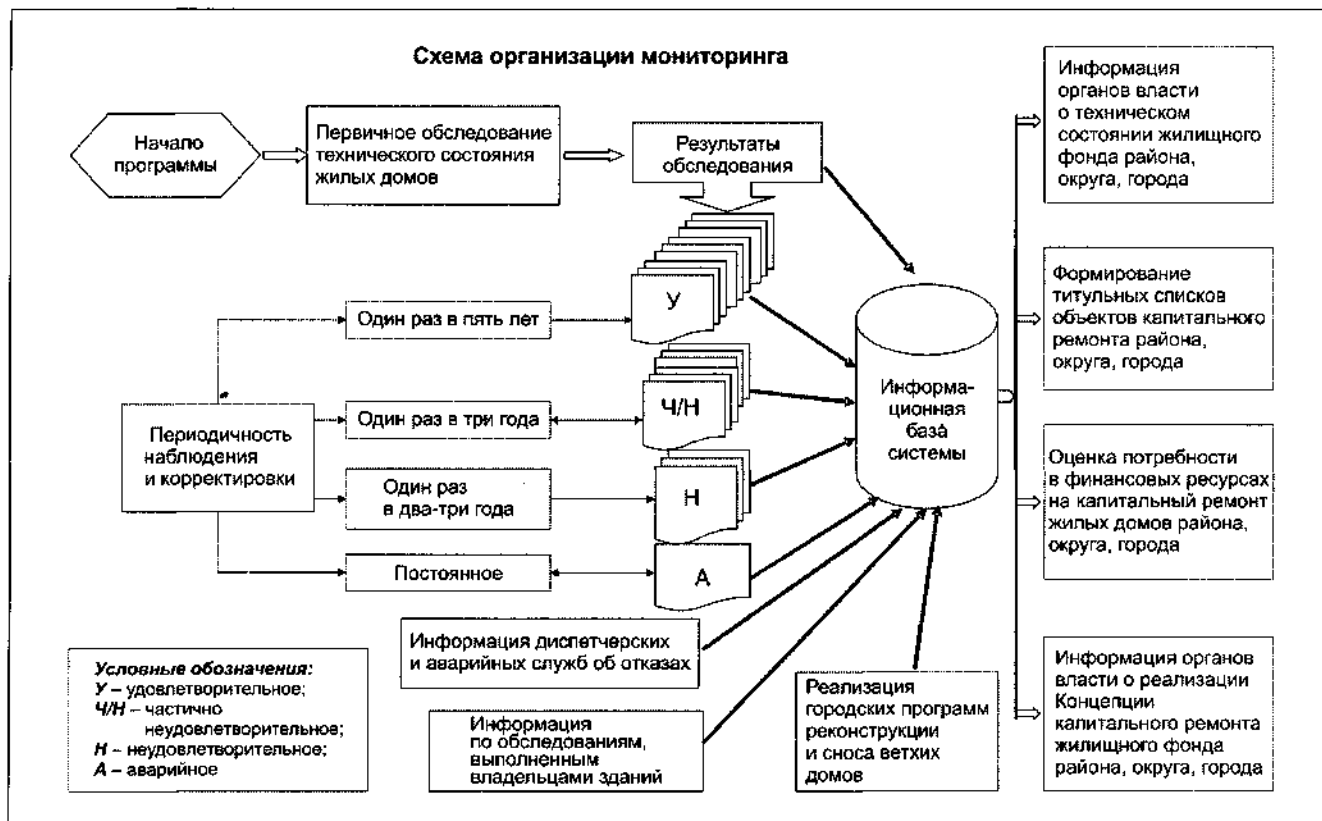
многофункциональный организм, состоящий из огромного числа конструктивных элементов и инженерных систем, имеющих различные сроки службы и темпы снижения эксплуатационного ресурса. Поэтому в современных экономических условиях необходима принципиально новая стратегия обеспечения сохранности зданий. Такой стратегией может стать только системный мониторинг технического состояния жилищного фонда, который позволит на основе анализа информации об эксплуатационном ресурсе конструкций и инженерных систем отдельного жилого дома провести оценку состояния здания в целом или выбрать объекты, требующие первоочередного внимания и проведения капитального ремонта.

Таким образом, новая стратегия капитального ремонта жилищного фонда, базирующаяся на данных мониторинга технического состояния жилых домов и инженерных систем, имеет целью определение приоритетов очередности ремонта, оценку объемов работ и необходимых финансовых ресурсов. Новая стратегия не увеличит объемы финансирования капитального ремонта, но в то же время позволит отремонтировать только то, что необходимо, и рационально расходовать ограниченные финансовые ресурсы. Схема организации мониторинга показана на рисунке.

Правовой основой системы обследования зданий и мониторинга служат законы г. Москвы от 13.11.1996 г. № 30 «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда г. Москвы и контроле за их соблюдением» и от 7.04.2004 г. № 21 «О мониторинге технического состояния жилищного фонда г. Москвы».

Учитывая стратегическую важность результатов сплошного обследования для последующего анализа и принятия решений, уже на первой

Схема организации мониторинга



© ФОКОВ Р. И., СТРАЖНИКОВ А. М., РОЙТМАН А. Г., 2010

стадии работ принята единая терминология оценки технического состояния отдельных конструктивных элементов и здания в целом.

В настоящее время в стадии реализации находится очередной третий цикл работы по экспертизе технического состояния всех жилых зданий города. Первые два этапа выполнены в 1996–2000 и 2001–2006 гг. В начале очередного цикла информационная база дополняется новыми показателями, детализируются отдельные конструкции, вносятся информация о проведенных ремонтах и т. д.

Программа выполняется под научным руководством, контролем и непосредственной координацией Государственной жилищной инспекции г. Москвы, экспертиза технического состояния жилищного фонда — фирмой «Жилище—XXI» при участии владельцев зданий, дирекций, ЖСК и ведомств. Для хранения информации разработаны специальные компьютерные программы. После завершения обследования жилищного фонда конкретного муниципального округа или ведомства вся информация передается владельцу домов (по муниципальным домам в ДЕЗ) и в управу района.

В базу данных технического состояния жилых домов вносятся следующие сведения, позволяющие составить полную картину по каждому дому:

- результаты обследований технического состояния жилых домов, проводимых в соответствии с законодательством г. Москвы;
- информация о дефектах конструктивных элементов жилых домов, инженерных систем и оборудования, выявленных при проведении ежегодных (сезонных) технических осмотров;
- сведения о составе и качестве работ, осуществленных в ходе подготовки жилых домов к сезонной эксплуатации;
- данные о нарушениях нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда, выявленных при инспектировании жилых домов государственными контрольными органами;
- текущая информация по заявкам населения об аварийных ситуациях в жилых домах, регистрируемая ава-

рийными и диспетчерскими службами;

- данные о качестве жилищно-коммунального обслуживания, полученные государственными контрольными органами в соответствии с их компетенцией на основании рассмотрения обращений граждан.

Вопрос капитального ремонта жилищного фонда особенно остро встал с принятием Жилищного кодекса РФ, по которому ответственность за содержание многоквартирных домов возложена на собственников жилых помещений. Это означает, что все вопросы, связанные с управлением и финансированием работ по ремонту дома переходят от бывших наймодателей к объединению жителей конкретного жилого дома. Как только жителям сказали об их ответственности за сохранность своего дома, последовало совершенно естественное условие: «власти обязаны выполнить капитальный ремонт домов за счет бюджета, после чего жители возьмут его на сохранность».

Правительство Москвы в декабре 2007 г. приняло специальную целевую программу по капитальному ремонту многоквартирных домов «*Ответственным собственникам — отремонтированный дом*». Поскольку жилые дома являются серьезным источником теплопотерь, при реализации программы капитального ремонта была поставлена задача проведения комплекса мер по утеплению ограждающих конструкций, сокращению потерь тепла через оконные проемы и другие источники.

Для повышения эффективности мероприятий по сокращению теплопотерь жилых зданий необходимо:

- провести тепловизионное обследование до разработки проекта утепления фасадов для выявления наиболее неблагоприятных участков и узлов фасадов;
- выполнить утепление межпанельных (межблочных) стыков до начала работ по утеплению фасадов, а также обеспечить нормативный температурно-влажностный режим чердачного помещения. Для этого в холодных чердаках утеплить чердачное перекрытие, вентблоки, канализационные стояки, входы; в теплых чердаках обеспечить полную герме-

тичность помещения и ремонт системы вентиляции;

- создать нормативный тепловлажностный режим лестничных клеток и подвала (закрыть на зимний период продухи, утеплить входы в подвалы и т. д.);
- предусмотреть замену оконных и балконных блоков на стеклопакеты с тщательным контролем утепления их по контуру, остеклить лоджии и балконы;
- утеплить поперечные стены в тамбурах и на первых этажах, примыкающих к жилым помещениям (серия И-18, И-49, И-57, I-515);
- уделить особое внимание при выполнении утепления фасадов вертикальным стыкам эркеров и их примыканиям к стенам; утеплению цоколя и горизонтального надцокольного стыка, горизонтальных стыков и перемыченных блоков (И-18); качеству утепления откосов оконных и балконных блоков и панелей теплового чердака (П-3, П-30 и т. д.).

Для оценки эффективности мероприятий по утеплению фасадов, а также объективной оценки качества работ целесообразно провести повторное тепловизионное обследование жилого дома, после чего оформить энергетический паспорт и передать его владельцу дома.

Финансовый кризис внес серьезные коррективы в темпы реализации принятой программы капитального ремонта.

Анализ технического состояния жилищного фонда города показал, что только за счет проведения капитального ремонта всех элементов и систем жилых домов, включенных в городскую программу ремонта, не решить проблем, с которыми ежедневно сталкиваются жители. Для решения этой задачи не хватит ни финансовых, ни материальных ресурсов. Тезис о том, что, отремонтировав в доме все элементы, больше к этому дому можно не подходить, ошибочный, так как элементы и конструкции дома имеют различные сроки службы и безотказной работы.

По данным мониторинга, сегодня неотложного ремонта требуют кровли более 2500 зданий, в неудовлетворительном состоянии находятся стыки в 2440 домах, балконы в 6679 зданиях — в предаварийном состоя-

нии, грозящем обрушением. Инженерные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения почти 30 % жилых домов эксплуатируются более 40 лет и нуждаются в реконструкции. Все это подтверждает необходимость отдельной программы выборочного капитального ремонта, где заказчиками будут выступать территориальные образования или владельцы домов.

Обеспечение сохранности жилых

домов на основе мониторинга их технического состояния — это принципиально новая стратегия капитального ремонта жилищного фонда в современных условиях.

Программа выборочного и комплексного капитального ремонта жилых домов должна строиться с учетом реализации градостроительной концепции развития города и проработанных решений детальной планировки территорий микрорайонов:

1. Нет необходимости проводить капитальный ремонт домов, попадающих в зону реконструкции и подлежащих сносу в ближайшие 10 лет.

2. Нецелесообразно включать в программу капитального ремонта пятиэтажные жилые дома независимо от материала ограждающих конструкций, учитывая ограниченные земельные ресурсы города и срок эксплуатации их более 30 лет. ■