

# Предложения по развитию отрасли ЖКХ

Вавуло Н.М., Харьковский А.Е.,  
Зарипов Р.Ф., Рогачевский О.Л.  
ОАО «Академия коммунального хозяйства им.К.Д. Памфилова»,  
г.Москва, Российская Федерация

---

*Отрасль ЖКХ сейчас как никогда нуждается в расширении услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию жилищного фонда, на что и нацелена работа Академии.*

На настоящем этапе стратегическими задачами развития отрасли являются:

- ликвидация в среднесрочной перспективе аварийного и ветхого жилья;
- содействие самоорганизации населения на жилищном рынке, организации эффективного управления многоквартирными домами;
- модернизация сферы ЖКХ, приведение жилищного фонда к состоянию, отвечающему условиям энергоэффективности, экологии;
- обеспечение социальной защиты в части оплаты коммунальных услуг отдельными группами граждан (пожилых людей, инвалидов, многодетных семей и т.д.);
- совершенствование тарифной политики;
- завершение процесса финансового оздоровления предприятий ЖКХ;
- привлечение бизнеса (включая зарубежных инвесторов) к управлению и инвестированию в жилищно-коммунальную инфраструктуру, развитие частно-государственного партнерства в сфере предоставления коммунальных услуг.

В целях выполнения стоящих перед отраслью стратегических задач развития ОАО «Академия коммунального хозяйства им. К.Д.Памфилова» в настоящее время располагает возможностью проведения следующих мероприятий.

Совместно с заинтересованными муниципальными образованиями, предприятиями и организациями продолжить реализацию проекта «Создание производственного кластера жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования».

Цель – формирование системы проектного управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования, обеспечивающей решение стратегических задач развития отрасли и создающей базовые условия для комплексного социально-экономического развития муниципального образования.

Определяющая роль в реализации Проекта принадлежит ОАО «Академия коммунального хозяйства им.К.Д.Памфилова», функция которой – научно-техническое сопровождение формирования и функционирования системы проектного управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования в плане обеспечения стандарта комфортной, энергоэффективной, экономически целесообразной и безопасной эксплуатации объектов жилищно-коммунальной сферы.

Это достигается посредством изменения содержания управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования за счет – реализации единой научно-технической политики на предприятиях и в организациях местного территориального образования, методического их обеспечения (единая система технического обеспечения отрасли), решения местных проблем социально-экономического развития.

Одним из основных направлений деятельности Академии является проведение мероприятий по обследованию объектов жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования, региона, в результате которого будет определено:

- достаточность жилищного фонда, школ, детских садов, магазинов, кинотеатров, спортивных сооружений и т.д.;
- техническое состояние зданий для решения вопросов: - сноса аварийных и ветхих зданий, необходимого объема капитального ремонта, модернизации, реконструкции; структуры эксплуатации;
- имеющиеся местные материальные, трудовые ресурсы для реализации поставленных задач;
- пути и способы ремонта, реконструкции и модернизации жилищного и общественного фонда, объектов и инфраструктур жилищно-коммунального хозяйства.

Данные обследования создадут муниципальным и региональным органам власти, представителям бизнеса, работающим в сфере жилищно-коммунального хозяйства, условия для внедрения стратегического подхода к управлению коммунальным комплексом и его эксплуатации.

В частности:

- проведение технической инвентаризации жилищного фонда с целью определения его фактического состояния позволит:
- организовать качественный его учет и спланировать конкретные мероприятия по приведению его в технически исправное состояние, с определением конкретных участников и источников финансирования;
- создать базовые условия для эффективного освоения бюджетных и иных финансовых средств;
- установить контрольные целевые параметры по планируемым видам работ, создающие базовые условия для комплексного решения проблем развития жилищного фонда и коммунальной сферы, ликвидации ветхого и аварийного жилья, сокращению расходов на производство, транспортировку и эксплуатацию объектов инфраструктуры и жилищного комплекса;
- определить конкретные рекомендации по технологиям ремонта и реконструкции;
- организовать научно-техническое сопровождение их реализации для достижения заданного уровня качества данных видов работ.

Наглядными примерами в этом отношении являются мероприятия, проведенные Отделом жилищного хозяйства Академии:

**А.** Проведенное обследование технического состояния жилищного фонда Мошенского района Новгородской области показало, что в основном жилищный фонд состоит из неблагоустроенных зданий, капитальный ремонт которых в основном нецелесообразен из-за затрат, превышающих необходимые затраты на постройку благоустроенного жилья.

Например: дер.Барышево – общая площадь жилых помещений составляет 1227 м<sup>2</sup>, т.е. примерно площадь 20-ти квартир по 65 м<sup>2</sup>, или один 2-хподъездный 3-хэтажный благоустроенный дом вместо 15 неблагоустроенных; дер.Броди – общая площадь жилья составляет 902 м<sup>2</sup>, или 14 квартир, т.е. один 2-х этажный 2-х секционный дом.

Примерно такой же анализ можно выполнить по всем деревням.

На основании результатов обследования представлены рекомендации Администрации Мошенского района – «Обустроить дома, расположенные на огромной территории сложно. Следует рассмотреть вопрос о замене неблагоустроенного разобщенного жилищного фонда на благоустроенный.

Строительство современных жилых зданий целесообразно выполнить из современного легкого эффективного материала по технологии

«Симпролит-система®». Все коммунікації виконати локально з використанням сучасних технологій. Ветхое жильє (в кількості 24 будинків), що знаходиться в аварійному неблагоустроєному стані, підлягає сносу в першу чергу. До сноса необхідно виконати підтримуючий ремонт для забезпечення безпечного проживання жителів».

Наряду з цим визначені заходи, які необхідно провести Адміністрації району для забезпечення покращення житлових умов населення, забезпечення кожної сім'ї благоустроєною квартирою.

**Б.** С 2008 г. Академія комунального господарства бере участь в роботах по дослідженню багатоквартирних будинків і прив'язці типових проектів капітального ремонту, передбачених «Городської цільовою програмою по капітальному ремонту багатоквартирних будинків міста Москви «Відповідальним власникам – отремонтований будинок» на 2008 – 2014 гг.».

В ході даної роботи спеціалісти Академії виявили проблему підвищення рівня комфортності проживання людей, пов'язану з проведенням додаткового утеплення фасадів експлуатованих будинків.

Суть проблеми заключається в тому, що при проектуванні додаткового утеплення фасадів замовник і проектні організації керуються лише необхідністю підвищити енергоефективність будинку за рахунок приведення теплоізоляційних властивостей огорожуючих конструкцій до нормативних вимог. Однак, на практиці номенклатура теплоізоляційних матеріалів і технологій для додаткового утеплення будинків з самонесущими фасадами і огорожуючими конструкціями обмежена, а також встановлена складність конструктивних рішень такої задачі.

Дана проблема, по ряду причин, є системною. В зв'язі з цим рядом відділів Академії спільно з розробниками теплоізоляційних матеріалів марки «Симпролит®», проектними і будівельними організаціями запланована розробка «Технології додаткового утеплення експлуатованих будинків серії 464(1605) (п'ятиповерхові, 4-секційні) по технології «Симпролит - система®».

Полістиролбетонні теплоізоляційні матеріали марки «Симпролит®» є ефективними теплоізоляційними матеріалами, сертифіковані в системі сертифікації ГОСТ Р Госстандарту Росії, в області пожежної безпеки (огнестійкість блоків не менше 3-х годин – Е1 180), мають санітарно-епідеміологічне висновок.

Сметна вартість робіт по додатковому утепленню фасадів експлуатованих будинків даними матеріалами менше, ніж при застосовуваних в даний час технологіях.

Данная технология эксклюзивна и патентноспособна, имеет явные конкурентные преимущества по своим физико-техническим и эксплуатационным характеристикам перед существующими системами утепления, как отечественного производства, так и зарубежного.

Внедрение данной технологии обеспечит проведение качественного дополнительного утепления фасадов эксплуатируемых зданий при капитальном и других видах ремонта объектов жилищного фонда, как на объектах в г.Москве, так и в регионах Российской Федерации. Это обусловлено тем обстоятельством, что в период массового строительства жилых зданий в СССР использовалась в значительной степени именно серия 464(1605).

Получено 31.03.2011