

Тезисы

В 2013 году в связи с изменениями в Жилищный кодекс обязанности по содержанию жилья, его капитальному и текущему ремонту были возложены на собственников. В 2014 году был принят Закон о капитальном ремонте, в котором определена обязанность по сбору взносов с граждан.

Город стареет быстрее, чем ремонтируется

С 2014 по 2019 гг. выборочный капитальный ремонт был проведен почти в 10 тысячах домов (всего в городе 23 тысяч жилых домов). Сегодня темпы капитального ремонта не успевают за стремительным старением города. Выявлено 1 337 объектов аварийности в жилых домах, которую необходимо устранять вне очереди. Санкт-Петербург - один из немногих субъектов в РФ, в котором выполняются работы по устранению аварийности в рамках капитального ремонта, и отсутствует необходимость в дополнительном бюджетном финансировании. В целях безопасности граждан до 2026 года необходимо отремонтировать 10 689 лифтов, вышедших за 25-летний срок эксплуатации.

Появилось отставание в выполнении программы

Ежегодно появляется необходимость приближать выполнение капитального ремонта по тем адресам, на которых работы были запланированы на конце 20-ых начало 30-ых годов. В результате уже произошло отставание в исполнении региональной программы по периоду 2015-2017 годы на 3000 видов работ в сумме 19 млрд рублей. Невыполнение работ в установленные Региональной программой сроки порождает большое количество обоснованных жалоб от жителей города. В 2019 году поступило 2692 обращения по тематике: «Работы на объекте не осуществляются в соответствии с запланированными сроками».

Сохранять город-памятник – наша общая задача

В Санкт-Петербурге четверть жилого фонда (6384 дома) дореволюционной постройки, из них 3331 не проходили капитальный ремонт с момента возведения. Часть из них, несмотря на то, что не является памятниками, имеет сложные архитектурные элементы на фасадах. Воссоздание утрат требует значительных финансовых вложений. 1890 домов из этого числа являются объектами культурного наследия. На сегодняшний день отремонтированы фасады 176 домов-памятников. Для сравнения стоимость ремонта панельного фасада составляет от 1,0 до 6,0 тыс.руб./кв.м, тогда как стоимость ремонта исторического фасада от 12 тыс.руб./кв.м до 16,5

тыс.руб./кв.м. Собрать самостоятельно на капитальный ремонт фасада с большим количеством лепнины жители одного дома смогут только за несколько десятилетий. Однако, реализованный в Санкт-Петербурге принцип сбора взносов в «единый котел» дает возможность привести в порядок исторический центр общими усилиями. Ведь эта часть города одинаково значима как для жителей центра, так и для всех, кто живет в новых районах, но приезжает в центральные районы по работе, на отдых, для участия в жизни города. Так, к примеру, в 2017-2018 годах к Чемпионату мира по футболу были отремонтированы около 300 фасадов в исторической части города.

Необходим комплексный подход

Работы по инженерным сетям, кровлям и фасадам должны быть синхронизированы в один год для того, чтоб минимизировать неудобства для жителей.

Комплексность важна и в технологиях. Так, к примеру, на фасадах панельных домов вместо первоначальных планов по гидроизоляции швов, с 2016 года выполняется полное оштукатуривание поля стен, отделка балконов, замена дверей и окон на лестничных площадках. Облик спальных районов преобразуется.

Строительные материалы значительно подорожали

Увеличилась стоимость основных строительных материалов, так например: кровельное железо – 63 %, краска фасадная – 80%, строительные смеси – 31%, трубы металлические – 33%, радиаторы – 43%.

Изначально установлен слишком низкий взнос

На старте программы капитального ремонта Правительством Санкт-Петербурга было принято решение о финансировании работ из бюджета и установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт в размере 2 рублей с квадратного метра с планами его последующего увеличения и сокращения доли бюджетной поддержки.

Применение энергоэффективных технологий

При ремонте инженерных систем выполняются в обязательном порядке работы по повышению энергоэффективности: оборудование системами погодного регулирования, установка энергосберегающего оборудования (терморегуляторов, балансировочных клапанов), как результат снижение платы за отопление до 15 %. *(администрация района указывает свои примеры домов и размер платы до капитального ремонта и после)*. Кроме того, в связи с многочисленными отказами доступа в квартиры для проведения работ, сейчас дополнительно выполняются сопутствующие работы по восстановлению отделки помещений после замены трубопроводов.

В результате повышения взносов увеличивается количество объектов

В краткосрочном плане 2020 года количество объектов по капитальному ремонту систем газоснабжения увеличено в 3 раза (с 48 до 121), в два раза увеличено количество объектов по ремонту систем автоматической противопожарной защиты, планируется выполнить на 78 кровель больше, чем в 2019 году (549 в плане капитального ремонта 2020 года). Капитальный ремонт фасадов планируется на меньшем числе объектов, но это будут более сложные и объемные работы – 197 домов на 3,1 млрд. рублей (в 2019 году 226 фасадов на 2,4 млрд. рублей).

Рост капитализации квартиры

Рост капитализации квартиры на рынке в среднем в центральных районах Санкт-Петербурга составит 10-15%, в спальных районах – 6-8%.

В сравнении с другими регионами и странами

В сравнении с другими регионами РФ в Санкт-Петербурге один из самых низких взносов за капитальный ремонт. Начиная с 2014 года по 2019 год, он вырос всего на 3 рубля, и поднимался за 5 лет всего лишь 3 раза.

Для сравнения

- в Москве – 18,19 руб.,
- в Ленинградской области 7,92 руб., (с 2020 года)
- в Московской области – 9,07 руб.,

-в Екатеринбурге – 9,36 руб.

Общемировая тенденция заключается в том, что обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирных домах целиком лежит на собственниках. Государственная поддержка не осуществляется. Капитальный ремонт дома оплачивают жители в полном объеме.

Государственная поддержка в Санкт-Петербурге

Сохраняется государственная поддержка на проведение работ по капитальному ремонту в размере 3 млрд рублей, а также на реставрационные в размере порядка 1 млрд рублей на фасады особой сложности (4-я категория) по линии КГИОП.

Меры социальной поддержки

Все меры социальной поддержки льготных категорий граждан, которые действуют в настоящее время, сохраняются.

Дополнительные расходы бюджета Санкт-Петербурга на предоставление мер социальной поддержки и дополнительных мер социальной поддержки гражданам по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в связи с увеличением минимального размера взноса на капитальный ремонт составят в 2020 году 794 200,4 тыс.руб., в том числе: бюджет Санкт-Петербурга – 546 088,6 тыс.руб., федеральный бюджет –248 111,8 тыс.руб.