

Дума городского округа
Самара

**Жилищный фонд.
Состояние, содержание,
развитие**

Информационный сборник

Самара
2012

Содержание

Раздел 1. Введение	3
Раздел 2. Общая информация о жилищном фонде.....	6
Раздел 3. Состояние муниципального жилищного фонда ...	17
Раздел 4. Содержание жилищного фонда.....	35
Раздел 5. Восстановление жилищного фонда.....	49
Приложение.....	63

Издание подготовлено аппаратом
Думы городского округа Самара.
Учредитель – Дума городского округа Самара.
Номер утверждён распоряжением
Руководителя аппарата Думы городского округа Самара
от 16.11.2012 г. № 01/64-р.
Адрес: 443010, ул. Куйбышева, 124. Телефон 340-03-29.
Распространяется бесплатно.
<http://www.gordumasamara.ru> или gordumasamara.pf

Подписано в печать 21.11.2012. Формат издания 60x90/₁₆.
Объём 6,0 п.л. Гарнитура SchoolBook. Бумага мелованная.
Печать офсетная. Тираж 200 экз.

Отпечатано в типографии ООО «Книга»
г. Самара, ул. Песчаная, 1, офис 404, телефон (846) 267-36-82

Раздел 1

Введение

Самара — крупный город в России на левом возвышенном берегу реки Волги на излучине Самарской луки, между устьями реки Самары и реки Сока, административный центр Самарской области, основан в 1586 году и является одним из крупнейших промышленных, научных и культурных центров Российской Федерации.

Городской округ Самара включает посёлок Козелки и село Ясная Поляна.

Площадь территории города около 54 186 га, площадь застроенных земель — 19 404 га. Численность населения городского округа Самара с учетом Всероссийской переписи населения 2010 года составляет 1169,3 тысячи человек, плотность населения — 2157,9 чел./кв.км.

Городской округ Самара разделён на девять административных районов:

1. Куйбышевский район (78,9 тыс. чел.). Расположен в южной части города на левом берегу реки Самары. Район создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за счёт разукрупнения Дзержинского района, на месте бывшего пристанционного посёлка «Кряж», посёлка «Засамарская слобода» и прилегающих к ним земель в связи с необходимостью строительства здесь нефтеперерабатывающего завода.

Территория района составляет 7800 га и поделена на 5 микрорайонов. Состоит из нескольких посёлков: 116 км, 113 км, Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Кряж», Совхоз «Волгарь».

2. Самарский район (30,5 тыс. чел.) Расположен в юго-западной части Самары. Район создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный).

3. Ленинский район (65,5 тыс. чел.). Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра

деловой, культурной и административной жизни. Площадь района составляет 5,4 км². В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года.

4. Железнодорожный район (100,7 тыс. чел.). Район создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета СССР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1960 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий. В состав района входят посёлки Шмидта и Толевый.

5. Октябрьский район (108,3 тыс. чел.). Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га. В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 5000 юридических лиц.

6. Советский район (177,9 тыс. чел.). Район создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский. Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района — 48,5 км². До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

7. Промышленный район (276 тыс. чел.). Район расположен в северо-восточной части города. Промышленный район имеет протяжённость 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) 2,4 км. Площадь района составляет 4,86 тыс. га.

Промышленный — один из крупнейших районов города с численностью населения 267 тысяч человек. По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий.

8. Кировский район (228,9 тыс. чел.). Район образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счет разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области. Район занимает северо-восточную часть территории го-

родского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области. Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км²), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В состав района входит значительная часть массива Безымянки, Аэропорт-2, 15-й микрорайон, Металлург, посёлок Зубчаниновка.

9. Красноглинский район (85,5 тыс. чел.). Район занимает 147 км² и находится в получасе езды из центра Самары, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Соколки горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волге и Соку определяют его экологические достоинства.

Район состоит из пяти посёлков: пгт Берёза, пгт Управленческий, п. Мехзавод, п. Красная Глинка, п. Прибрежный.

Безусловно, в системе управления такого сложного мегаполиса особое значение принадлежит представительному органу местного самоуправления. Именно депутатский корпус, избранный представителями всех слоёв населения, принимает «жизненно важные» для города решения с конкретной целью создания благоприятных и комфортных условий проживания граждан в родном городе.

Анализ состояния, содержания и развития жилищного фонда городского округа Самара проведен аппаратом Думы городского округа Самара на основе данных, предоставленных Департаментом жилищно-коммунального хозяйства, Департаментом строительства и архитектуры, Департаментом управления имуществом и муниципальным бюджетным учреждением «Комитет жилищно-коммунального хозяйства городского округа Самара» по официальным запросам Думы, а также сведений из статистического бюллетеня 2011 года Территориального органа федеральной службы статистики по Самарской области «Жилищно-коммунальное хозяйство Самарской области».

Раздел 2

Общая информация о жилищном фонде

Жилищный фонд городского округа Самара по данным на 01.01.2011 года составляет 9873 дома или 24 097,25 тыс. кв. м, без учета индивидуально-определенных жилых домов, которых в городе более 18 тыс.

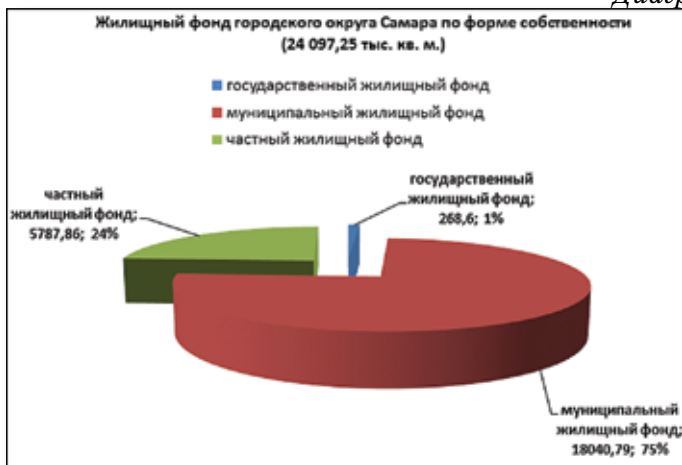
Средняя жилищная обеспеченность — 23,0 м² общей площади на одного человека (по итогам Всероссийской переписи населения 2010 года).

В жилой застройке города преобладают кирпичные и панельные здания.

Общий жилищный фонд города разделен на три формы собственности: частный (24%), государственный (1%) и муниципальный (75%).

(Сравнение по площади по данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства приведено в диаграмме 1).

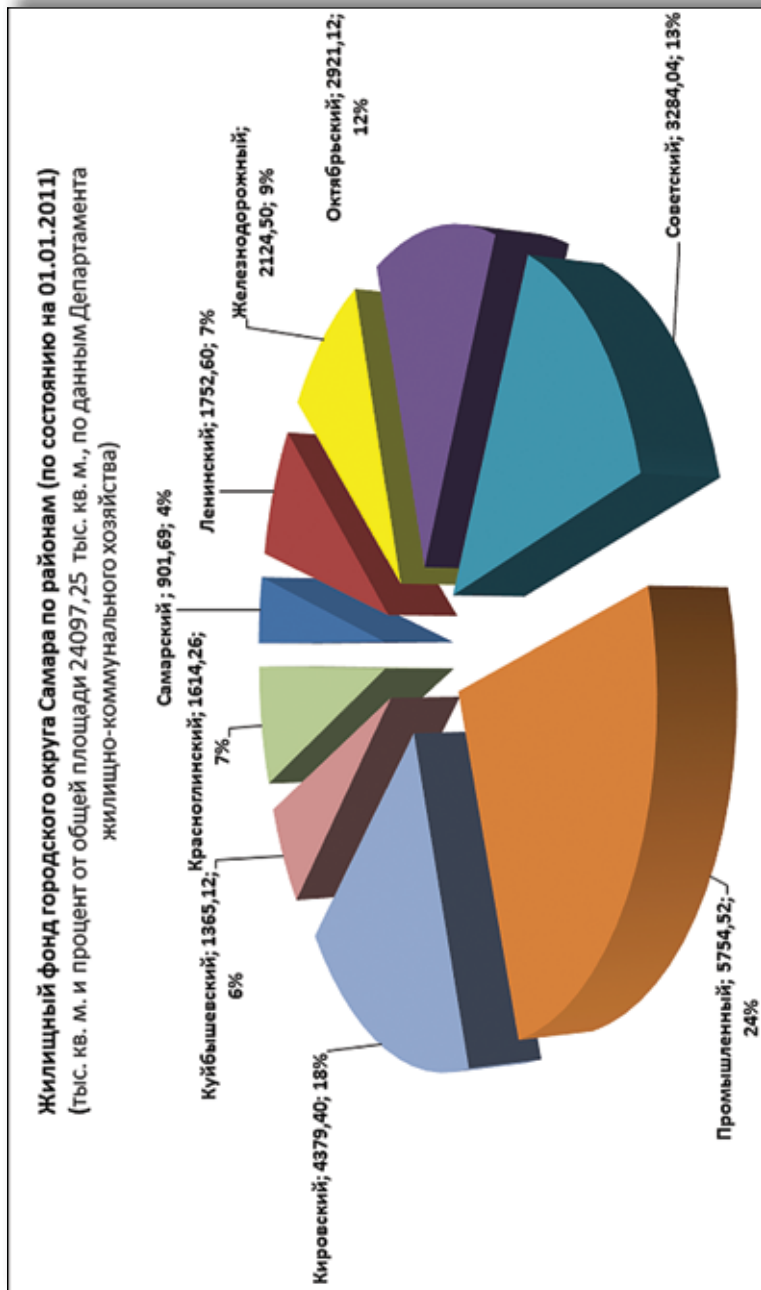
Диаграмма 1



Наибольшая площадь жилья в Промышленном (24%), Кировском (18%) и Советском (13%) районах.

Наибольшее количество жилых домов в Кировском (16%), Промышленном (15%) и Самарском (15%) районах.

(Подробная информация по площади жилья и по количеству строений по всем районам представлена в диаграммах 2, 3).



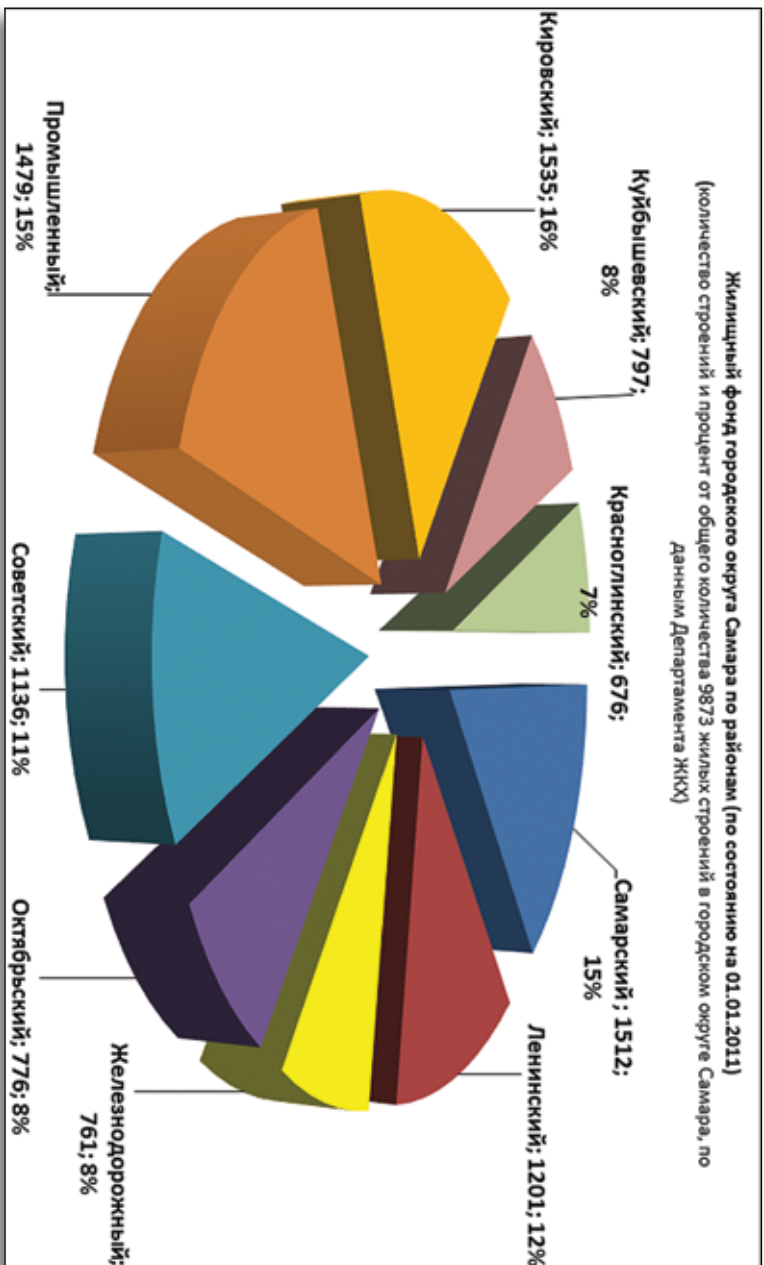


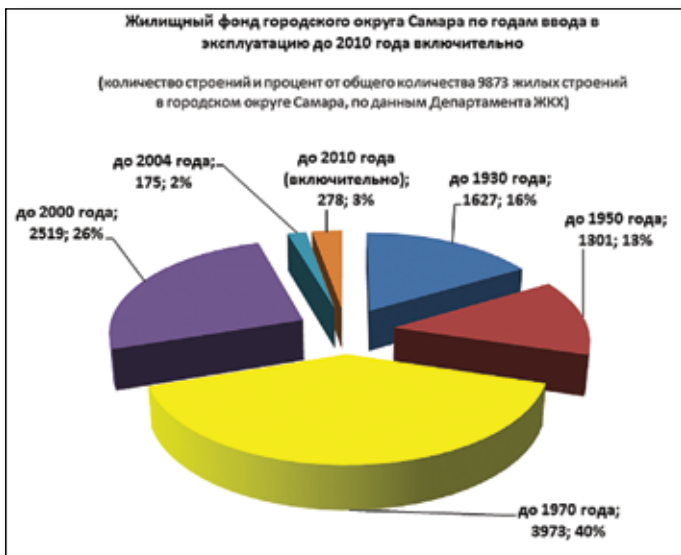
Диаграмма 3

Ситуация в городе такова, что 69% домов или 36% от общей площади жилых строений построено в период до 1970 года. (Подробная информация по площадям и по количеству строений приведена в диаграммах 4, 5).

Диаграмма 4



Диаграмма 5



Подробная информация о площади жилищного фонда отдельно по каждому району с разбивкой по годам постройки и формам собственности представлена в диаграммах 6-14.

Диаграмма 6



Диаграмма 7



Диаграмма 8



Диаграмма 9





Диаграмма 12



Диаграмма 13





Жилые дома до 1930 года постройки



ул. Фрунзе, 53



ул. Молодгвардейская, 94



ул. Молодгвардейская, 67



ул. Алексея Толстого, 112

Жилые дома 1930-1950 годов постройки



ул. Ленинградская, 72



ул. Красноармейская, 137а

Жилые дома 1950-1970 годов постройки



ул. Карбышева, 28



ул. Гагарина, 153

Жилые дома 1970-2000 годов постройки



ул. Вилоновская, 2



*ул. Красноармейская, 62/
ул. Арцебушевская, 38*



ул. Киевская, 10



*ул. А. Матросова, 49/
проспект Юных Пионеров, 42*

Анализ ввода жилого фонда по площади, вводимой в эксплуатацию, позволяет сказать, что пик строительства жилья в городе пришелся на период с 1970 по 2000 год, — в среднем по 400 тыс. кв. м. жилья в год (таблица 1 по данным Департамента ЖКХ).

Таблица 1

	с 1950 до 1970 гг.	с 1970 до 2000 гг.	с 2000 до 2004 гг.	с 2004 до 2010 гг. (включ.)
Тыс. кв. м. жилья в год	379	408	226	271

Подробнее ввод жилья в эксплуатацию в период с 2000 года описан в разделе 5.

Раздел 3

Состояние муниципального жилищного фонда

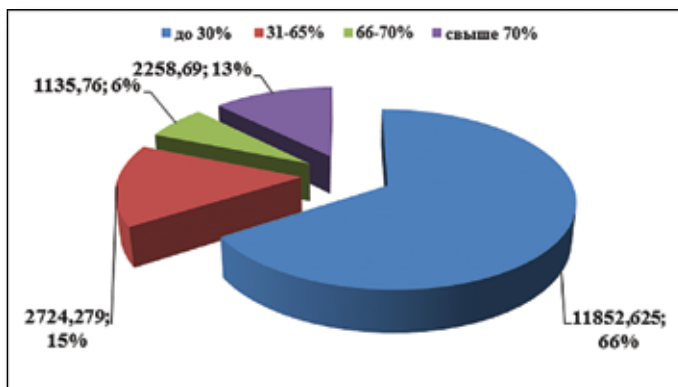
В соответствии с пунктом 6 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

Муниципальный жилищный фонд городского округа по состоянию на 01.01.2011 составляет всего 8474 дома или 17 971,35 тыс. кв. м. (подробная информация об уровне износа жилищного фонда по площади и количеству строений представлена в диаграммах 15, 16).

Диаграмма 15

Жилищный фонд городского округа Самара по уровню износа (%) по состоянию на 01.01.2011 г.

(тыс. кв. м. и процент от общего количества 17971,35 тыс. кв. м. жилья в городском округе Самара, без учета домов ТСЖ, ЖСК и ведомственного жилищного фонда, по данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства)



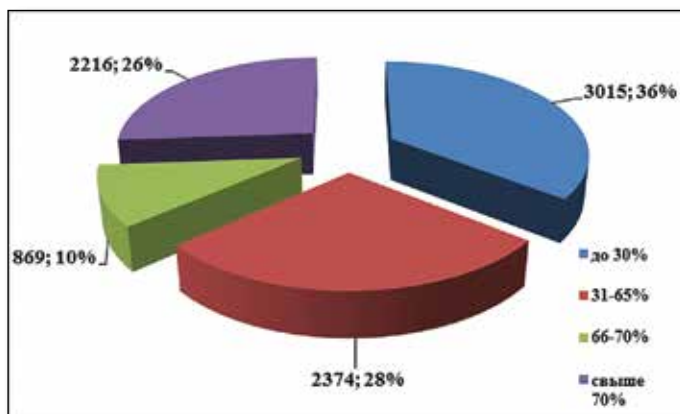
Анализ имеющейся информации показывает, что 305 домов в городе или 3,7% в период с 2008 по 2011 годы признаны установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года №47 «Об утверждении положения

о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее-Положение) порядком аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Диаграмма 16

Жилищный фонд городского округа Самара по уровню износа (%) по состоянию на 01.01.2011 г.

(количество строений и процент от общего количества жилых домов 8474 в городском округе Самара, без учета домов ТСЖ, ЖСК и ведомственного жилищного фонда, по данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства)



В соответствии с пунктом 7 раздела 1 этого Положения признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в Положении требованиям. В соответствии с абзацем 4 пункта 7 Положения орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления. В соответствии с пунктом 8 раздела 1 Положения орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей

территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в Положении требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан. Таким образом, на уровне местного самоуправления решение вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирного дома аварийным отнесено к исключительной компетенции межведомственной комиссии, если жилищный фонд является муниципальным либо принадлежит гражданам на праве собственности.

В целях реализации норм жилищного законодательства Постановлением Главы городского округа Самара от 18 февраля 2008 года № 107 «О межведомственной комиссии городского округа Самара по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» созданы районные межведомственные комиссии, по результатам работы которых принимается решение и Первым заместителем Главы городского округа Самара, курирующим вопросы управления финансами, благоустройства и социальной сферы издается соответствующее распоряжение о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Наибольшее количество признанных аварийными в период с 2008 по 2011 год домов в Самарском районе — 105 или 34% и Ленинском районе — 63 или 21%.

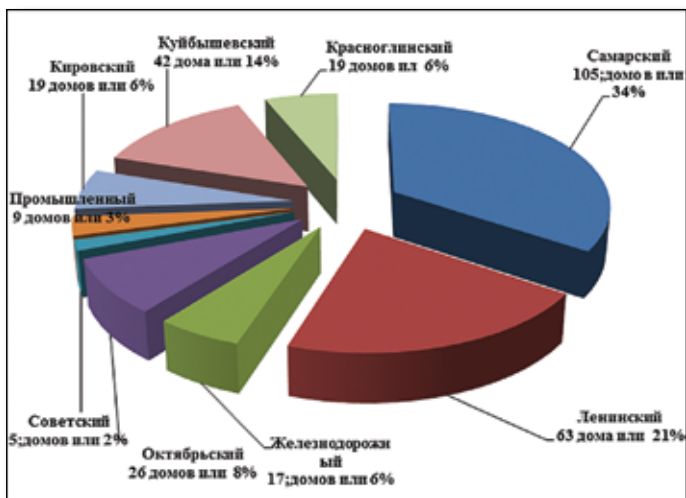
Наибольшее количество домов признаны аварийными в 2011 году — 143 дома или 47%.

Исходя из данных, представленных в долгосрочной целевой программе городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2015 годы, утвержденной Постановлением Администрации от 1 июля 2011 года № 750, на начало 2011 года:

- площадь аварийного жилищного фонда составила более 33,73 тыс. кв. м. с количеством проживающих 2697 человек;
- потребность в переселенческом фонде — 32,401 тыс. кв. м. (при наличии — 37,128 тыс. кв. м.);
- потребность в маневренном фонде — 6 тыс. кв. м. (при наличии — 9,634 тыс. кв. м.).

Муниципальный жилищный фонд городского округа Самара по районам, признанный в период с 2008 по 2011 годы установленным порядком аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

(количество жилых домов и процент от общего количества аварийных домов 305 городского округа Самара, по данным Департамента управления имуществом городского округа Самара)



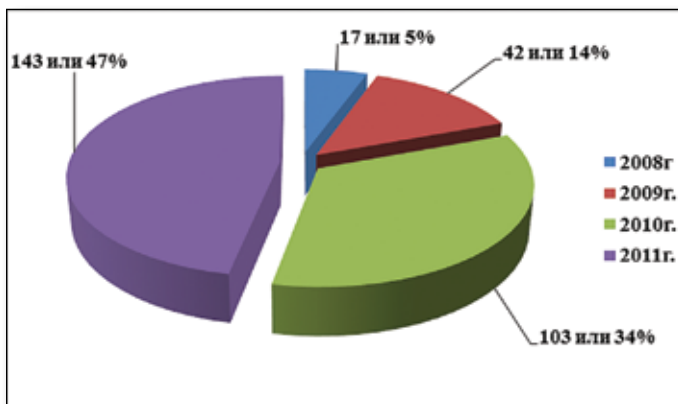
По состоянию на 29.09.2012 года количество домов, признанных аварийными, увеличилось на 14 и составляет 319 домов, из которых:

- подлежат сносу — 277 домов;
- подлежат реконструкции — 42 дома.

Большинство домов, признанных аварийными и подлежащими реконструкции, являются объектами архитектурного наследия. Строения, подлежащие реконструкции, расположены:

- 29 в Самарском районе;
- 9 в Ленинском районе;
- 2 в Железнодорожном районе;
- 1 в Октябрьском районе;
- 1 в Красноглинском районе.

Муниципальный жилищный фонд городского округа Самара, признанный в период с 2008 по 2011 годы установленным порядком аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (количество жилых домов и процент от общего количества аварийных домов 305 городского округа Самара, по данным Департамента управления имуществом городского округа Самара)



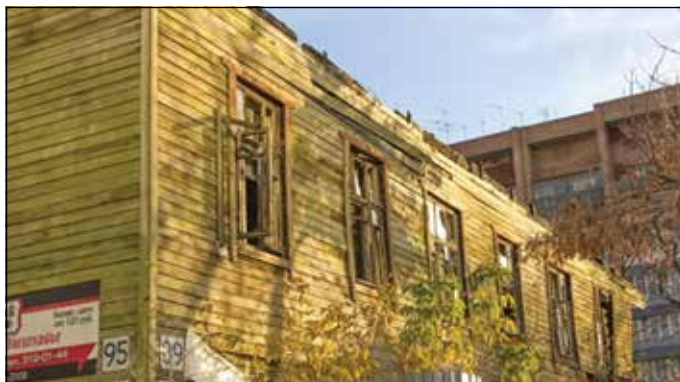
Аварийные дома, подлежащие реконструкции:



ул. Водников, 21



ул. Водников, 84



ул. Водников, 84

Аварийные дома, подлежащие сносу:



ул. Водников, 84



Рабочий городок, 10



ул. Луначарского, 24



ул. Льва Толстого, 113



ул. Никитинская, 10

Кроме того, за последние двенадцать лет (с 2000 по 2011 год) в результате пожаров пострадало 165 жилых строений в городе, пик пожаров пришелся на период с 2000 по 2002 годы, за это время сгорело 67 домов или 31 % от всех сгоревших за двенадцать лет домов. Больше всего пострадали дома Железнодорожного и Куйбышевского районов (22% и 16% соответственно от общего количества сгоревших домов).

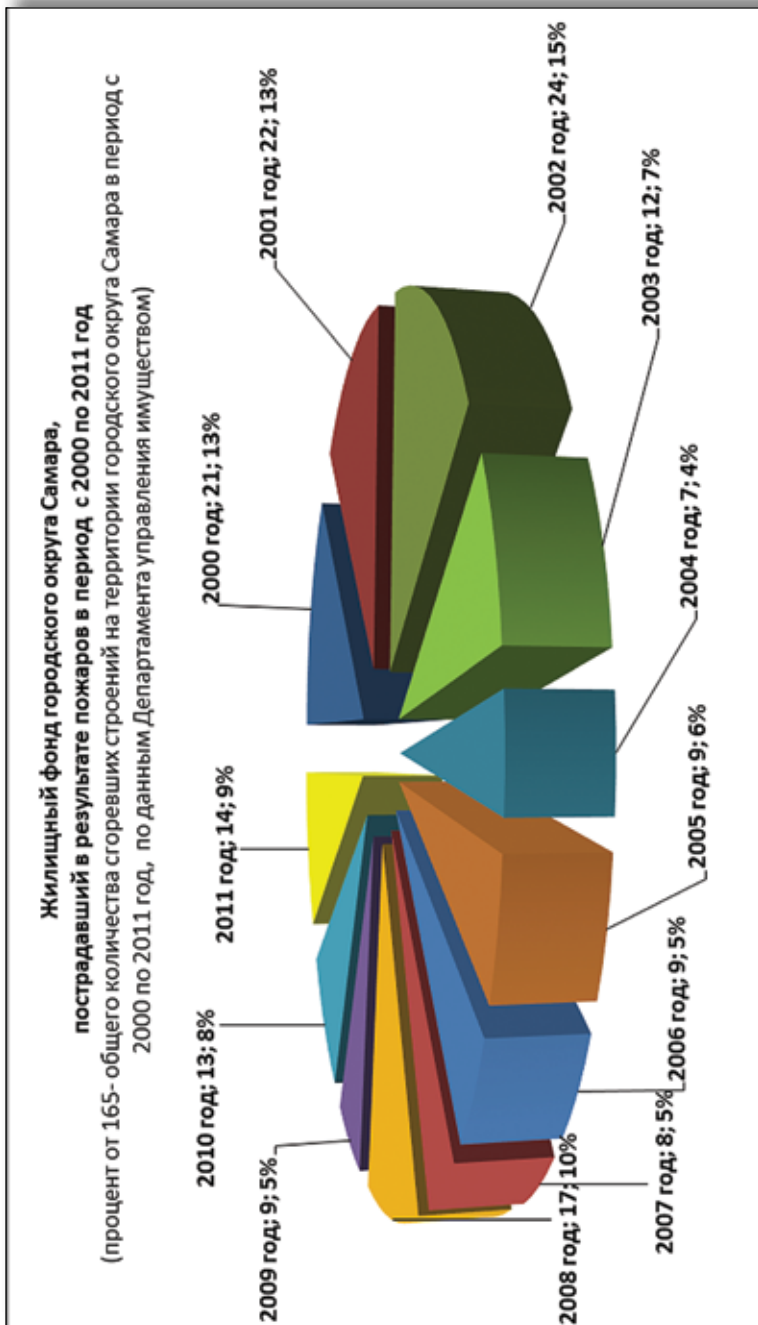
(Подробная информация о жилищном фонде, пострадавшем в результате пожаров в период с 2000 по 2011 год, в том числе с разбивкой по годам и района, а также о сносе сгоревших строений представлена в диаграммах 19-21).

Вопрос о сносе и реконструкции аварийных и сгоревших объектов находится под пристальным вниманием депутатского корпуса. Данные проблемы существуют уже много лет и ситуацию в городе большинство депутатов оценивают как неудовлетворительную, однако все понимают, что решить столь глобальную проблему, которая, как «снежный ком», накапливалась годами, в кратчайшие сроки вряд ли возможно.

На переселение граждан из аварийного жилья выделяют федеральные деньги, но, по мнению депутатов, в связи с их четкой регламентацией освоение даже этих средств остается под большим вопросом, так как выделяемые средства рассчитаны из цены за квадратный метр процентов на 25% ниже рыночной.

В целях решения жилищных проблем граждан, проживающих в аварийном муниципальном жилищном фонде на территории городского округа Самара, Постановлением Администрации городского округа Самара от 1 июля 2011 г. № 741 утверждена Долгосрочная целевая адресная программа город-

Диаграмма 19



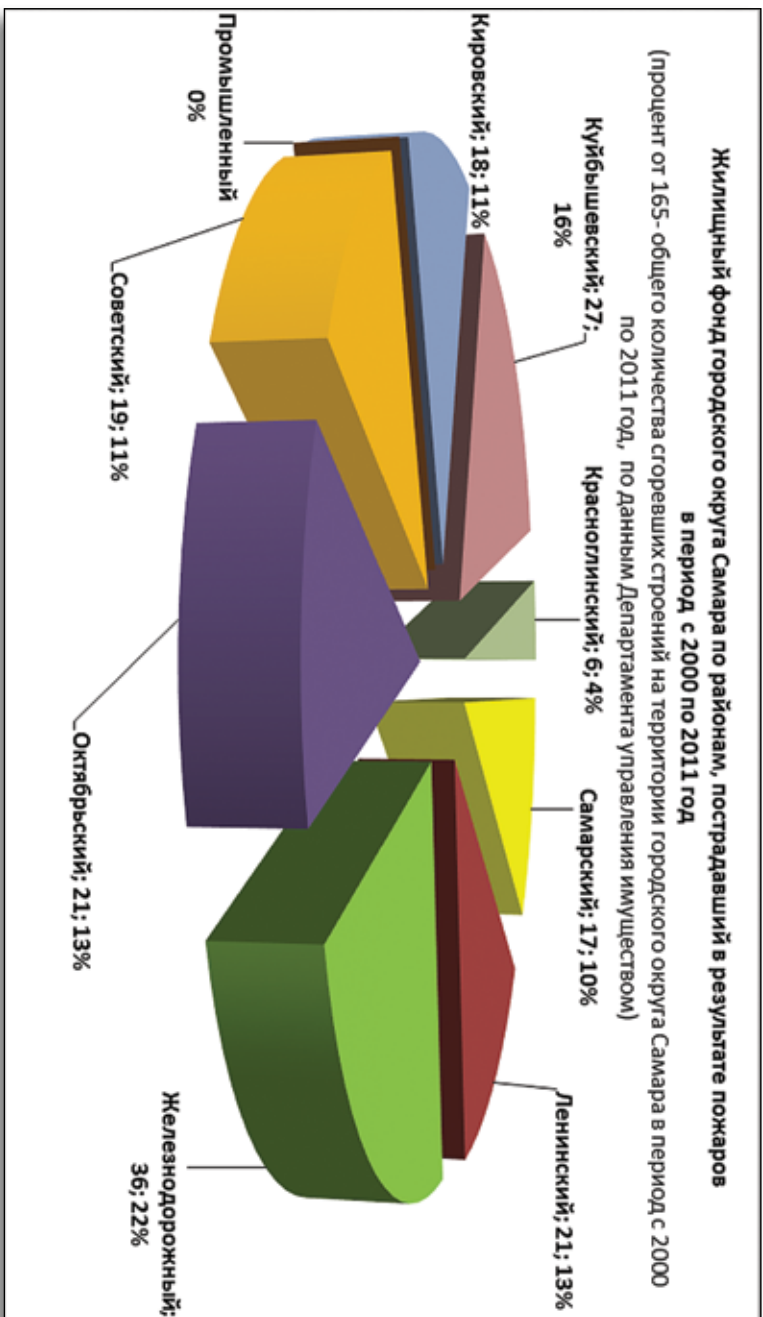
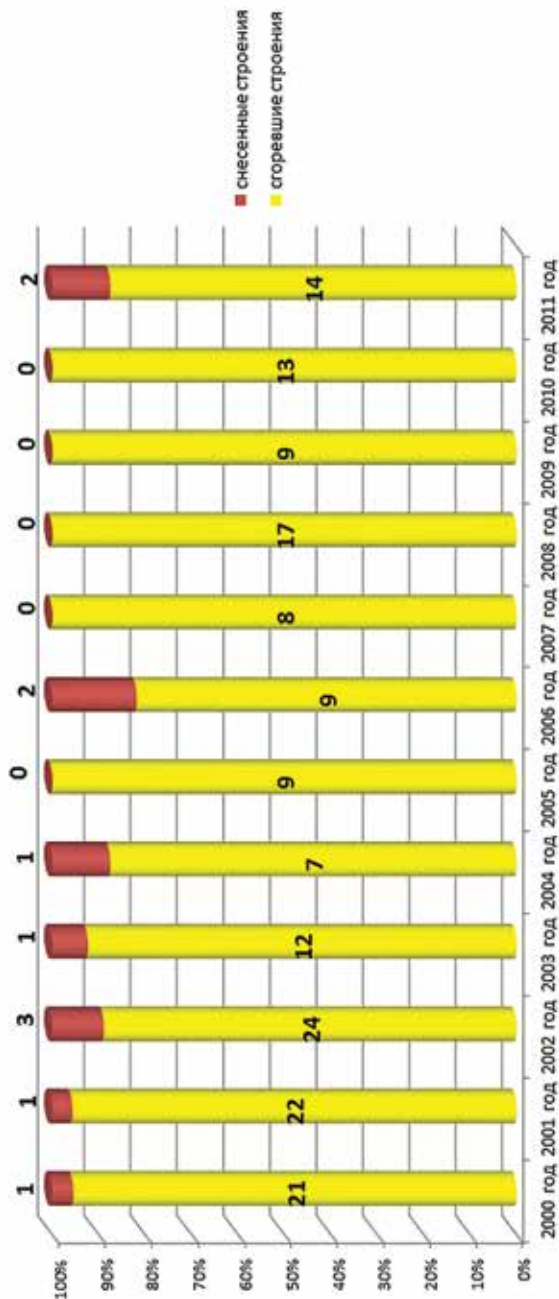


Диаграмма 21

Жилищный фонд городского округа Самара, пострадавший в результате пожаров в период с 2000 по 2011 год
 (общее количество сгоревших строений 165, из них снесено 11, по данным Департамента управления имущества)



ского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011-2015 годы.

В целях осуществления контроля за ходом реализации мероприятий Программы, рассмотрения индивидуальных обращений жителей, связанных с переселением из аварийного жилья и признания домов аварийными и подлежащими сносу, планов и работе Администрации по сносу аварийных домов, а также вопросов, касающихся финансирования Программы, Решением Думы городского округа Самара от 25.02.2011 года № 66 сформирован состав Межведомственной рабочей группы по контролю за переселением граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда городского округа Самара в составе 19 человек из представителей Думы и Администрации городского округа Самара.

По итогам очередного заседания данной рабочей группы принято решение рекомендовать комитету по бюджету и налогам Думы городского округа Самара рассмотреть вопрос о выделении дополнительных денежных средств в бюджете городского округа Самара Самарской области на 2012 год для переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Комитет полностью поддержал решение рабочей группы, и в результате финансирование мероприятий по сносу аварийного жилищного фонда в 2012 году за счет средств бюджета городского округа Самара увеличено на 7 млн 200 тыс. рублей.

Также члены комитета по строительству, имущественным и земельным отношениям ведут постоянный контроль за исполнением плана мероприятий по переселению граждан, указанного в Программе. В рамках данного плана часть граждан из аварийного жилищного фонда переселяют в микрорайон Озерный. Депутатский корпус периодически проводит выездные мероприятия в поселок с целью удостовериться в том, что граждан переселяют в комфортные и безопасные условия. По результатам выездных мероприятий депутаты настоятельно рекомендовали Администрации городского округа Самара рассмотреть возможность разработки соответствующей целевой программы. На сегодняшний день в Думу для ознакомления депутатов представлен проект долгосрочной целевой программы по комплексному развитию жилой застройки в границах пер. Сиреневый Куйбышевского района на 2013-2015 годы.



Жилая застройка по пер. Сиреневый в Куйбышевском районе

Особое внимание депутаты Думы обращают на ситуацию со сносом аварийных и сгоревших домов в исторической части Самары. В связи с невозможностью демонтажа этих объектов, при работе с такими строениями у Администрации городского округа Самара возникает масса сложностей. Памятники архитектуры подлежат исключительно реконструкции, но не сносу. Кроме того, в рамках обсуждения в Думе данного вопроса, депутаты рекомендовали Администрации проработать вопрос о возможности частичного демонтажа аварийных строений, которые представляют угрозу жизни и здоровью граждан.

Также депутаты Думы неоднократно поднимали вопрос безопасности для жизни территорий аварийных строений и домов, пострадавших в результате пожаров. Доступ в сами здания в большинстве случаев ограничен, хотя бывают случаи, когда дома горят повторно. Большинство же территорий, прилегающих к таким объектам, не огорожены забором, а по мнению депутатов, ограждение сигнальными лентами и предупредительными знаками не обеспечивает закрытия доступа гражданам.

Все вышеназванные вопросы остаются на контроле депутатов, так как не могут быть решены одномоментно.

Наряду с аварийным жилищным фондом в городе существует и так называемый «ветхий жилой фонд». Понятие «ветхое жилье» в законодательстве Российской Федерации не раскрывается. Вместе с тем данное понятие широко используется.

На сегодняшний день определение понятия «**ветхое состояние здания**» содержится в Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004, утвержденном Госстроем России.



Четвертый проезд, 44



ул. Венцека, 34 / Фрунзе, 68



ул. Степана Разина, 88



Седьмая просека, 241а

В соответствии с данным документом ветхое состояние здания — состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеют износ: для каменных домов — свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард — свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Диаграмма 22



В городе 2216 домов (26%) или 2 258,69 тыс. кв. м. (13%) имеют износ свыше 70%. Площадь таких домов больше в Октябрьском районе (30% от площади таких строений в городе или 23,3% от площади домов в районе) и Советском районе (21% от площади таких строений в городе или 14,7% от площади жилых домов в районе).

Информация о количестве строений по каждому району с процентом износа более 70% приведена в диаграмме 23.

Диаграмма 23



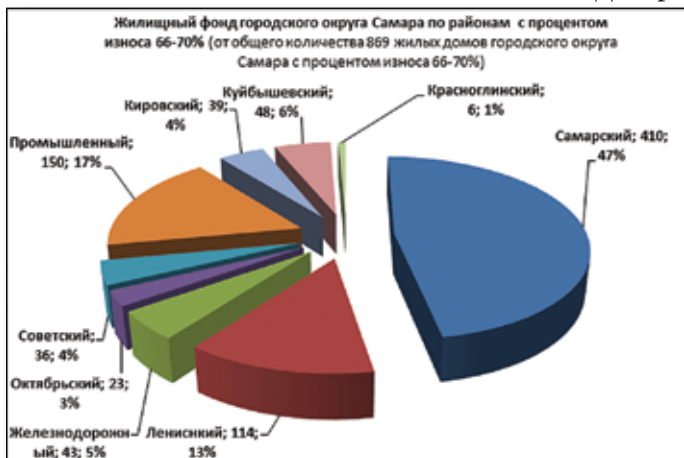
Кроме того, депутатским корпусом рекомендовано Администрации обратить внимание на жилые строения, износ которых 66-70% (869 строений или 10%), что составляет 1135,76 тыс. кв. м., и, которым требуется капитальный ремонт или реконструкция, или они перейдут в фонд «ветхого жилья». Площадь таких домов больше всего в Ленинском районе (47% от площади таких строений в городе или 30,5% от площади жилых домов в районе), Промышленном районе (33% от площади таких строений в городе или 6,5% от площади домов в районе) и Самарском районе (13% от площади таких строений в городе или 16,8% от площади домов в районе).

Информация о жилищном фонде с процентом износа 66-70% представлена в диаграммах 24, 25.

Диаграмма 24



Диаграмма 25



Учитывая важность проблемы по рекомендации депутатов Думы, в городском округе сформирована рабочая группа по координации деятельности органов местного самоуправления по ликвидации ветхих зданий на территории городского округа Самара, целями деятельности которой являются планирование и организация работы по выявлению и ликвидации на территории городского округа Самара ветхих зданий, содействие жилищно-му строительству, комплексному развитию территории городского округа Самара. В состав рабочей группы вошли представи-

тели Администрации городского округа Самара и депутаты.

Обеспокоенные сложным положением с жилищным фондом в городе депутаты предложили Администрации провести полную инвентаризацию ветхих зданий, особо обратив внимание на памятники культурного наследия. По мнению депутатов, когда эта работа будет выполнена, наступит четкое понимание того, какое решение может быть предпринято по каждому конкретному объекту, и только после этого можно будет ставить вопрос о разработке комплексного проекта планировки территорий исторической части города.

В результате Администрацией принято решение провести эксперимент по архитектурно-инфраструктурной и социокультурной реновации территории в исторической части города. В качестве пилотного проекта бесконфликтной реновации выбран 79 квартал, расположенный в исторической части города Самара на территории Ленинского района. Квартал ограничен улицами Ленинской, Братьев Коростелевых, Красноармейской, Льва Толстого и представляет собой прямоугольник 250x125м. Квартал представляет из себя двory, занятые по фронту улицы 2-3-этажными каменными или деревянными домами конца XIX в., а в глубине двора — в основном ветхим фондом и самостроем. Общее количество подворий — 28. В квартале имеется 6 памятников истории и культуры регионального значения. Общее количество населения по предварительным данным составляет 300 человек. В квартале находится недостроенный 7-этажный жилой дом с административным пристроем, находящийся в состоянии долгостроя (15 лет). Большой процент территории является муниципальной собственностью.

Презентация данного проекта состоялась в Думе, первыми проект оценила широкая общественность: представители Общественного совета и Общественного молодежного парламента при Думе, а также Общественной палаты при Главе города. Презентация вызвала живую дискуссию среди «общественников» и по итогам обсуждения проект полностью ими одобрен и рекомендован к рассмотрению депутатами Думы.

Депутаты с учетом мнения общественности также поддержали проект. В результате депутаты Думы совместно с Администрацией приняли участие в составе делегации от города Самара в работе шестого Международного инвестиционного форума по недвижимости в сентябре 2012 года в Санкт-Петербурге, поддержав проект на международном уровне.

Раздел 4

Содержание жилищного фонда

Согласно статье 161 раздела VIII ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Выбранный способ управления должен обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Способ управления многоквартирным домом согласно пункту 3 статьи 161 ЖК РФ выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирными домами в городском округе Самара, которых по данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства по состоянию на 01.01.2012 — 9938, представлено в диаграмме 26:

Диаграмма 26



Далее представлена информация по городскому округу Самара о каждом из трех способов управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме — 313 домов или 3,2% от общего

количества многоквартирных домов. Большинство этих домов (284) расположены на территории Промышленного района.

Согласно пункту 2.1. статьи 161 ЖК РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Беспрепятственно можно выбрать непосредственное управление, если число квартир в доме не превышает 12 (пункт 1 статьи 164 ЖК РФ). Если же квартир больше, непосредственное управление может быть выбрано и реализовано собственниками помещений при заключении ими с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в этом доме (пункт 9.1. статьи 161 ЖК РФ).

Главные преимущества такого варианта управления — максимальная прозрачность во взаимоотношениях с поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями и отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющей организации.

Однако существует и существенный минус: данные дома не могут рассчитывать на поддержку из федерального бюджета при проведении капитального ремонта домов.

В отличие от нашего региона, показательным примером с точки зрения развития этой схемы самоуправления выглядит Астраханская область, где число домов, взятых под непосредственное управление жильцами, превышает 80% и не ограничивается домами с малым количеством квартир. Во многом это связано с тем, что собственникам не пришлось самим составлять

договоры с обслуживающими организациями и поставщиками. Типовые формы контрактов разработали и предоставили муниципальные власти. Опыт Астрахани показывает, что данный способ управления многоквартирными домами будет развиваться лишь при участии и содействии органов местного самоуправления.

2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом — 1269 домов или 13% .

В соответствии с пунктом 2.2. статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Преимущества данного вида управления заключаются в следующем:

- все платежи жильцов собираются на расчетном счете товарищества или кооператива и идут исключительно на их содержание;
- товарищество или кооператив имеют статус юридического лица, а потому им значительно проще заключать договоры с подрядными организациями, как и требовать с них результат. Все платежи — за тепло, воду, вывоз мусора — можно проводить напрямую. Кроме того, в случае оказания некачественных услуг с юридического лица проще взыскать денежные средства;
- товарищество или кооператив сами планируют ремонтные работы и определяют их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов;
- есть возможность дополнительных доходов от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности, рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей на фасаде дома.

Каждый участник товарищества или кооператива имеет право в любой момент затребовать у правления все сведения как о самом товариществе или кооперативе, так и о расходовании общественных денег. Помимо этого, перед собственниками регулярно отчитывается ревизионная комиссия, куда не могут входить члены правления (статья 120 и статья 150 ЖК РФ).

Однако и у данного способа управления существуют свои минусы:

- принятое большинством голосов на собрании собственников жилых помещений решение является обязательным и для несогласных с данным решением;
- добавляются обязательные членские взносы, из которых оплачиваются услуги председателя, бухгалтера, электрика, сантехника, дворника и т.д.

3. Управление управляющей организацией. На территории городского округа Самара по состоянию на 01.01.2012 действуют, по данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства 38 управляющих организаций, за которыми закреплено 8094 дома, что составляет 81,5% от всего жилищного фонда города.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она, в соответствии с пунктом 2.3. статьи 161 ЖК РФ, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Значительная часть домов городского округа находятся на обслуживании ООО «Альтернатива» (1824 дома или 23% от всех закрепленных за управляющими организациями домов), ЗАО «ПТС-Сервис» (1578 домов или 20% от всех закрепленных за управляющими организациями домов) и МП «Коммунальник» (1001 дом или 13% от всех закрепленных за управляющими организациями домов).

Информация о закреплении жилищного фонда за управляющими организациями с разбивкой по районам представлена в диаграммах 28-36.

Кроме того, в городе 166 ведомственных домов обслуживаются собственными силами предприятий и ведомств и 96 домов муниципальных общежитий обслуживаются муниципальным предприятием городского округа Самара по эксплуатации, содержанию общежитий.

Государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства проводится рейтинг управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК и иных специализированных потребительских кооперативов в сфере управления многоквартирными домами.

По итогам рейтинга за 1 полугодие 2012 года, в котором приняли участие 5250 организаций из 65 регионов России, ООО «Альтернатива» и ЗАО «ПТС-Сервис» являются организациями, обслуживающими наибольшее количество жилых домов в России, однако оценка их деятельности в рейтинге — D (предельно низкая).

Жилищный фонд городского округа Самара, закрепленный за управляющими организациями

по состоянию на 01.01.2012

(количество домов и процент от общего количества домов 8094, закрепленных за управляющими организациями, по данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства)

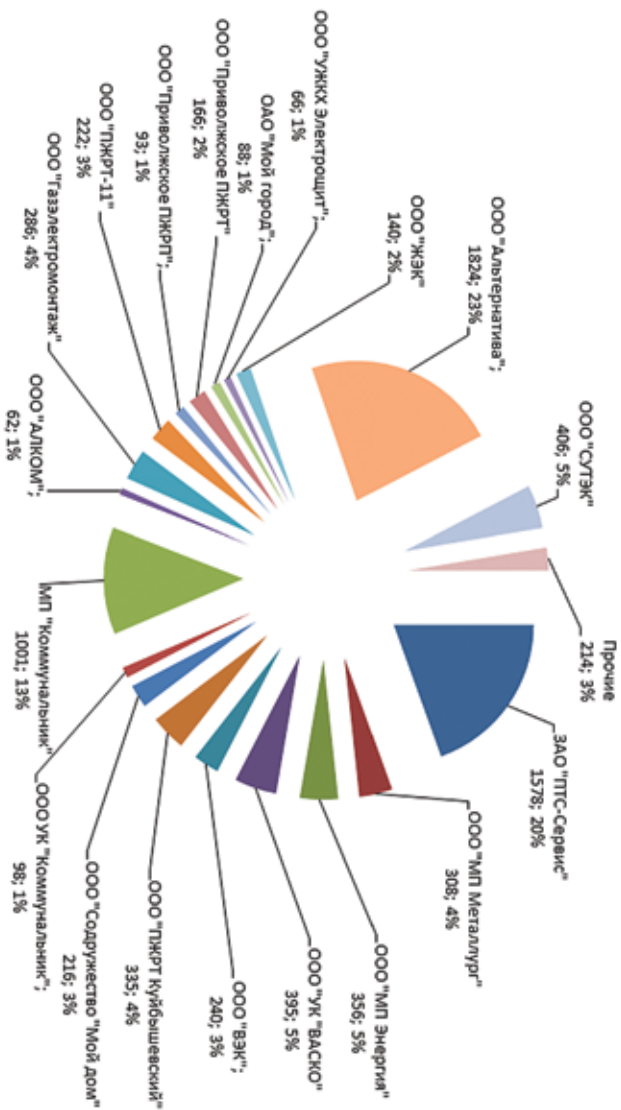




Диаграмма 29



Следует отметить, что из 562 организаций из Самары, принимавших участие в рейтинге и обслуживающих 8923 дома, наиболее высокий по Самаре рейтинг имеют:

ЖСК — 49 — В (оценка деятельности — ниже средней);

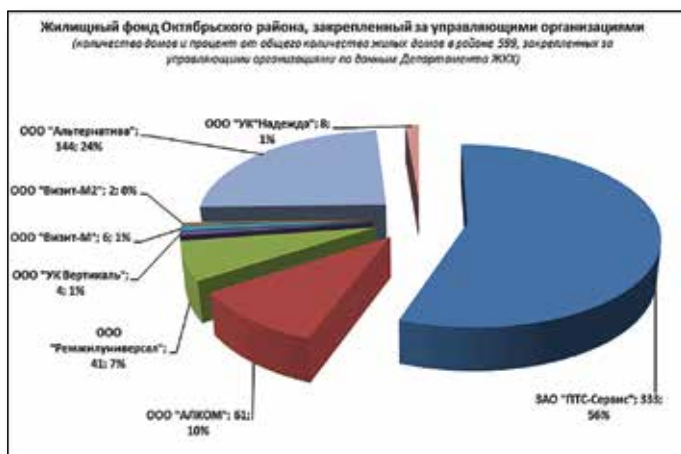
Муниципальное предприятие по эксплуатации, содержанию общежитий городского округа Самара — СС (оценка деятельности — неудовлетворительная);

ООО «Управляющая Компания ТВН» — СС (оценка деятельности — неудовлетворительная);

ТСЖ «Доминанта» — СС (оценка деятельности — неудовлетворительная);



Диаграмма 31



ТСЖ «ФЛАГМАН» — СС (оценка деятельности — неудовлетворительная).

Остальные организации, принимающие участие в рейтинге имеют оценку деятельности низкая или предельно низкая.

Вопросы надлежащего содержания жилищного фонда города находятся на постоянном контроле депутатов Думы городского округа Самара. Так, Контрольный комитет Думы пристально следит за исполнением на территории города Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации ор-

Диаграмма 32

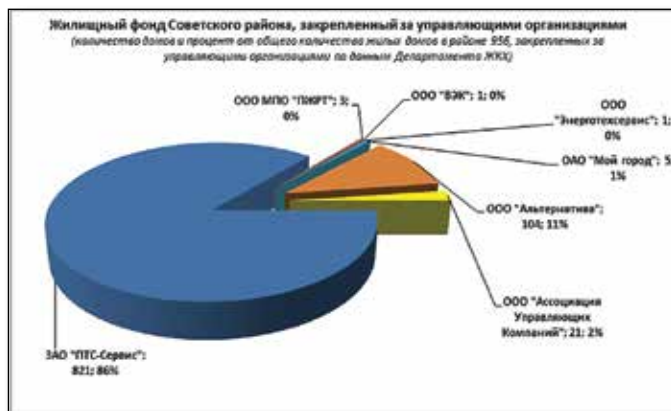


Диаграмма 33



ганизациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Депутаты настойчиво призывают управляющие организации города соблюдать требования законодательства и размещать необходимую информацию на соответствующих интернет-ресурсах. В итоге такой работы количество управляющих организаций, раскрывших информацию в сети Интернет на специально созданных порталах, увеличилось с 23 по состоянию на конец 2011 года до 33 по состоянию на сентябрь 2012 года. Работа комитета в данном направлении будет продолжаться и в 2013 году с целью формирования единого информационного пространства в сфере жилищно-коммунального

Диаграмма 34

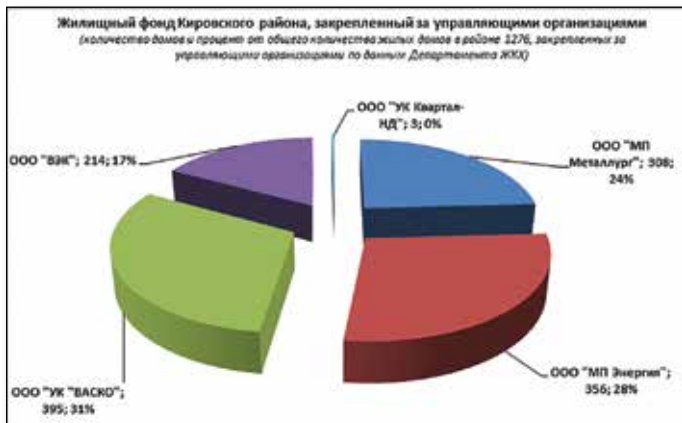
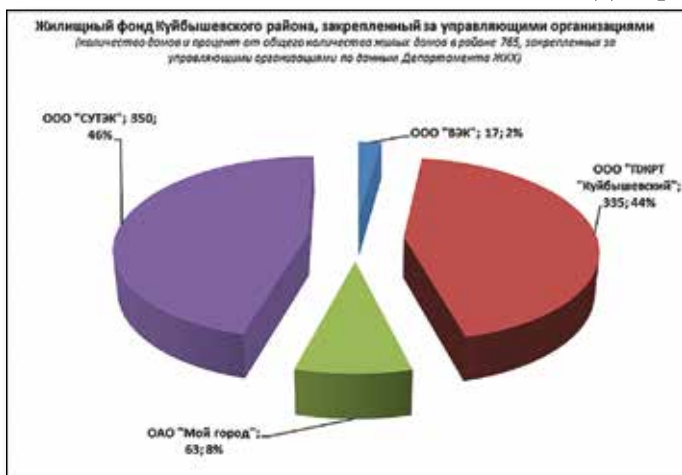
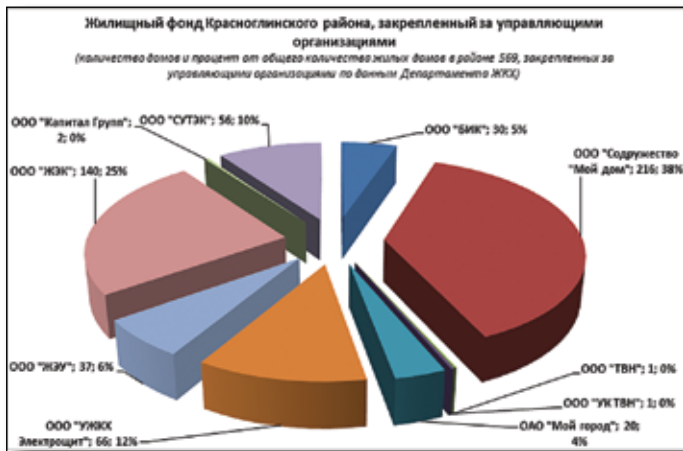


Диаграмма 35



хозяйства и как следствия повышения эффективности и качества предоставления жилищно-коммунальных услуг населению города.

В соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ, введенной Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ, в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обяза-



ны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме (далее — Совет).

В Думе городского округа Самара в марте 2012 года состоялся круглый стол на тему «Управление многоквартирным домом. Проблемы и перспективы», который собрал как депутатов, представителей органов местного самоуправления, так и управляющих организаций, председателей избранных Советов. Состоялся открытый диалог, в ходе которого все пришли к единогласному мнению о необходимости разъяснить и убеждать жителей в том, что Совет — это возможность собственникам жилых помещений почувствовать себя хозяевами в своем доме и возможность контроля за деятельностью управляющей организации, обслуживающей данный дом.

Также в ходе дискуссии депутаты, участники круглого стола пришли к выводу о необходимости стимулирующей поддержки председателей домовых Советов. Практика уже созданных Советов показывает, что чаще всего в качестве стимула для председателя на общем собрании собственников дома принимается решение о размере скидки для него на оплату жилищно-коммунальных услуг.

В Самаре Советов необходимо выбрать в 6347 многоквартирных домах. Депутаты Думы активно включились в работу в избирательных округах по разъяснению жителям необходимости создания в домах Советов. Благодаря в том числе и настойчивой разъяснительной работе депутатов в округах с привлечением

активов территориального общественного самоуправления и старших по домам, по состоянию на сентябрь 2012 года Советы избраны в 80,46% домах. Подробная информация о выборе Советов по районам представлена в Таблице 2.

Таблица 2

район	Количество МКД, в которых необходимо избрать Советы	Количество избранных Советов на декабрь 2011 года	Количество избранных Советов на сентябрь 2012 года
Железнодорожный	492	75	383
Кировский	1162	45	899
Красноглинский	521	50	404
Куйбышевский	587	32	503
Ленинский	449	31	374
Октябрьский	534	30	503
Промышленный	1086	98	829
Самарский	602	45	361
Советский	914	29	851
ИТОГО	6347	435	5107

Как видно из Таблицы 2, наибольшую активность в отношении создания Советов проявили жители Октябрьского района — в 94,19% домов созданы Советы.

В целях повышения правового информирования населения и качества взаимодействия председателей избранных Советов с управляющими организациями депутаты по итогам круглого стола рекомендовали Администрации в конце 2012 года провести конференцию с председателями избранных Советов, с приглашением депутатов Думы, а также разработать план проведения обучающих семинаров с председателями по повышению эффективности их работы.

Депутаты Думы на думских слушаниях 5 октября 2012 года также обсудили проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», касающийся деятельности управляющих организаций. Согласно законопроекту, основной целью которого является создание эффективного

механизма саморегулирования в сфере оказания услуг управления многоквартирными домами, все управляющие организации должны объединиться в саморегулируемые организации (СРО), внося в качестве вступительного взноса определенную сумму, и с 1 марта 2013 года управлять многоквартирными домами смогут только СРО. Депутаты, участники думских слушаний, высказали обеспокоенность «судьбой» ТСЖ и ЖСК, которые не являются коммерческими организациями, и, следовательно, им неоткуда, кроме как с жильцов, взять нужную сумму. В связи с этим депутаты пришли к единогласному мнению о необходимости доработки данного законопроекта с учетом ТСЖ, ЖСК и управляющих компаний, обслуживающих небольшое количество домов, расширения полномочий жилищных инспекций по принятию мер юридической ответственности к саморегулируемым организациям, и снижения численности организаций, необходимой для образования саморегулируемой организации. В адрес Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации направлены соответствующие предложения депутатов Думы городского округа Самара.

По мнению большинства депутатов Думы, количество управляющих организаций на сегодняшний день в Самаре недостаточное для обеспечения здоровой конкуренции на рынке оказания жилищно-коммунальных услуг. И чтобы этот рынок развивался нормально и повышалось качество оказываемых услуг необходимо в данный сектор привлекать новые организации.

Раздел 5

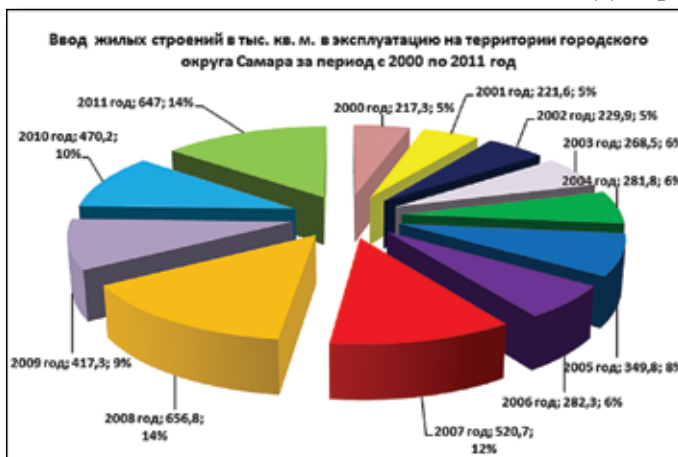
Восстановление жилищного фонда

Статьи 1, 2 ЖК РФ указывают на необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, в том числе содействия развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище, стимулирования жилищного строительства.

В настоящее время основной задачей, по мнению депутатов Думы, является недопущение падения объемов жилищного строительства, а также формирование доступных для населения и экономически обоснованных цен на жилье.

Информация о восстановлении жилищного фонда за последние двенадцать лет представлена в *диаграммах 37-40*.

Диаграмма 37



Анализ информации показывает, что в этот период введено в эксплуатацию 588 жилых строений общей площадью 4 563,2 тыс. кв. м.

Наибольшая площадь жилья введена в эксплуатацию в 2008 и 2011 годах (по 14% от общей площади жилья введенного в эксплуатацию за последние 12 лет). Наибольшее количество новых жилых домов — 150 или 25% (площадь жилых строений 1084,6

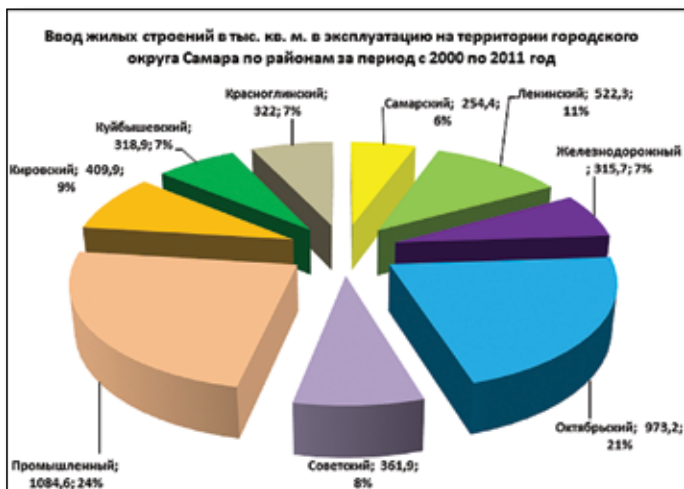
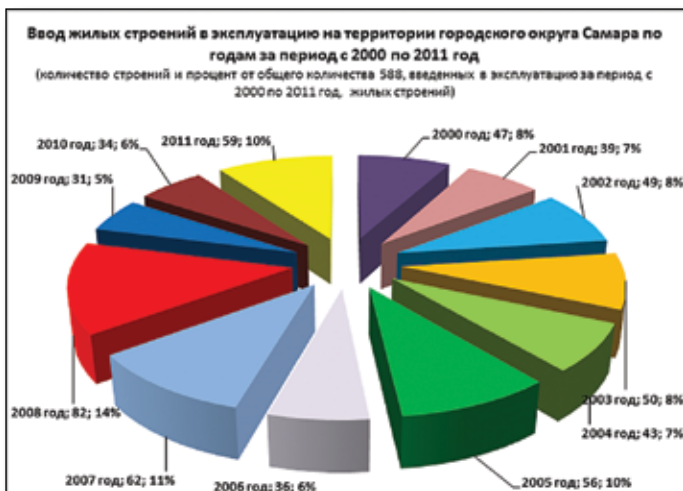


Диаграмма 39



тыс. кв. м.) введено в эксплуатацию на территории Промышленного района.

Для реализации потребности города в комфортном жилье в городском округе Самара принята и действует целевая программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2015 годы», утвержденная Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.07.2011 № 750, основной целью которой является формирование рынка доступного жилья.



Вместе с тем ситуация с нуждаемостью в улучшении жилищных условий остается достаточно острой. По данным Департамента управления имуществом городского округа Самара общая очередь за последние 6 лет имеет тенденцию к снижению (с 17 400 человек в 2005 году до 14 975 — в 2011), но в то же время растет численность граждан, ежегодно встающих на учет. Пик обеспечения жильем нуждающихся граждан пришелся на

Диаграмма 41

Количество человек, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий на территории городского округа Самара в период с 2005-2011 годы



Современные жилые дома



ул. Ново-Садовая, 347а



ул. Гагарина, 21



ул. Карбышева, 61а и 61б

2010 год — 785 человек или 4,89% от состоящих на учете (подробнее в *диаграмме 41*).

Одной из форм частичного решения данной проблемы является формирование в рамках целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Са-



пос. Крутые Ключи

мара» на 2012-2015 годы» муниципального жилищного фонда социального использования для обеспечения жильем малоимущих граждан, принятых на учет в целях предоставления жилых помещений по договорам социального найма за счет:

- строительства объектов за счет бюджетных средств, заказчиком по которым выступает Департамент строительства и архитектуры городского округа Самара;
- долевого участия в строительстве жилья на условиях софинансирования за счет бюджетных средств;
- приобретения жилья на первичном рынке с высокой степенью готовности и вторичном рынке.

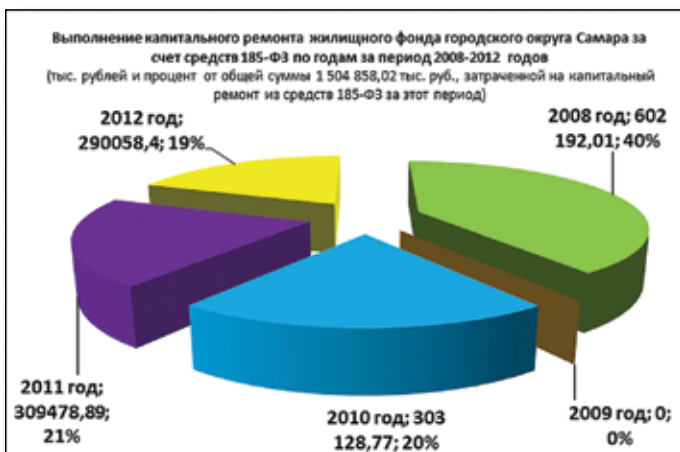
С целью повышения доступности жилья для семей со средним уровнем доходов одним из приоритетных и перспективных направлений развития сферы жилищного строительства депутаты Думы видят в строительстве малоэтажного жилья экономического класса.

Решение задач по повышению комфортности жилищного фонда требует, по мнению депутатов Думы, увеличения масштабов как сноса аварийного, не подлежащего восстановлению жилья, так и капитального ремонта.

Недостаточное финансирование восстановления жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры привело к ухудшению качества жилых помещений в многоквартирных домах, увеличению доли непригодных для проживания граждан жилых строений. Длительное неосуществление капитального ремонта на практике может даже привести к обрушению зданий.



Диаграмма 43



В результате приватизации граждане стали собственниками жилых помещений, в том числе в ветхом и аварийном жилищном фонде. Обязанность же государства по передаче помещений в надлежащем состоянии (после проведения капитального ремонта), закрепленная Законом Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2008) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», не исполнена. Исходя из системного толкования в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2007 года статьи 16 вышеназванного документа, статьи 158 ЖК РФ и статьи 210 Гражданского Кодекса Российской Федерации после

исполнения бывшим наймодателем (органом государственной власти или органом местного самоуправления) обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

В большинстве случаев до настоящего времени муниципалитетом не выполнены обязательства перед собственниками жилых помещений в многоквартирных домах по проведению капитального ремонта. Однако, по мнению депутатов Думы, это не должно полностью снимать с собственников жилых помещений ответственности за содержание общего имущества в многоквартирном доме, включая капитальный ремонт.

С 2007 года на территории городского округа Самара реализуется федеральная программа капитальных ремонтов многоквартирных домов через Фонд содействия реформированию ЖКХ, созданному в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее — 185-ФЗ).

За все время существования Фонда оказано содействие в проведении капитального ремонта в 149 жилых домах на общую сумму 1 504 858,02 тыс. рублей.

Распределение выполнения капитального ремонта в вышеуказанный период в рамках 185-ФЗ по районам города в количестве отремонтированных строений и затраченной сумме представлено в *диаграммах 44-45*.

Как видно из представленного выше материала, 185-ФЗ оказал существенное содействие в выполнении капитального ремонта многоквартирных жилых домов в городе. Но, к сожалению, 2012 год является последним годом реализации данного Закона. Озабоченные этим положением вещей депутаты Думы высказались в поддержку проекта федерального закона об увеличении срока существования Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Фотографии отдельных домов, отремонтированных в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», представлены ниже.

Диаграмма 44

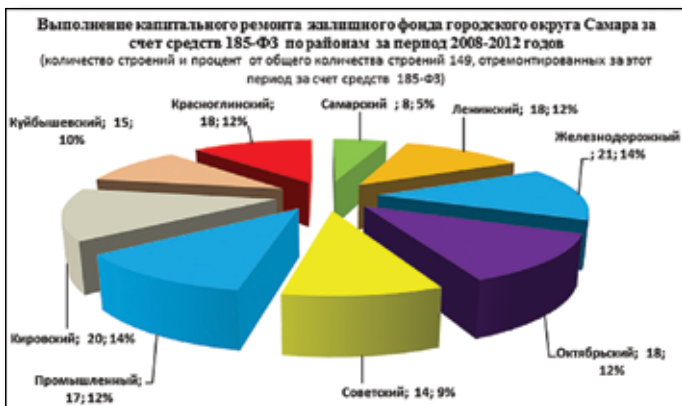
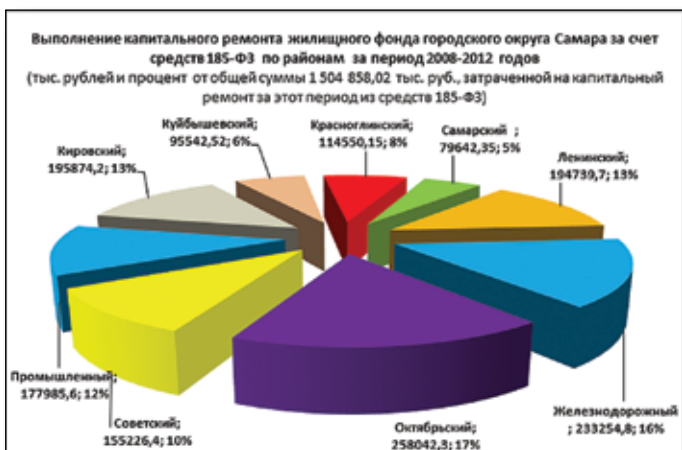


Диаграмма 45



Наряду со 185-ФЗ капитальный ремонт в Самаре проводится за счет средств городского бюджета. Подробная информация о проведении капитального ремонта за последние пять лет, в том числе с разбивкой по районам, по количеству строений и по затраченным средствам представлена в *диаграммах 46-49*.

Из анализа представленных данных следует, что в общем жилищном фонде 2216 домов имеют износ более 70%, их можно считать ветхими, 869 домов имеют износ 66-70% и готовы перейти в состав ветхого жилья. То есть в городе 3085 домов, по которым требуется уже сегодня принимать решение о капитальном ремонте.



ул. Советской Армии, 161



ул. Ново-Вокзальная, 106



ул. Больничная, 16



ул. Маяковского, 2



ул. Ново-Садовая, 236

Диаграмма 46



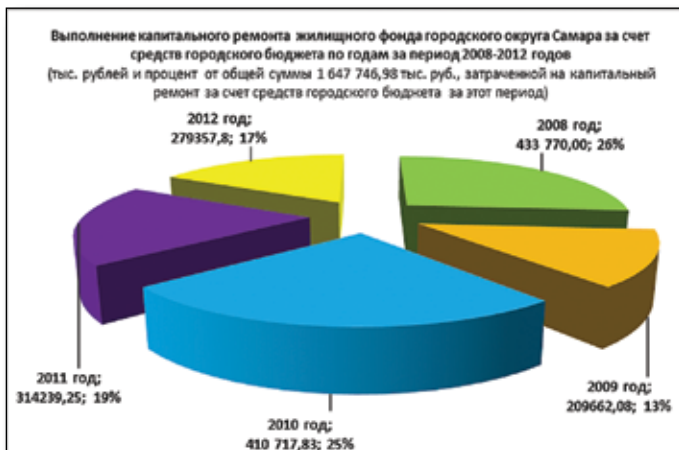
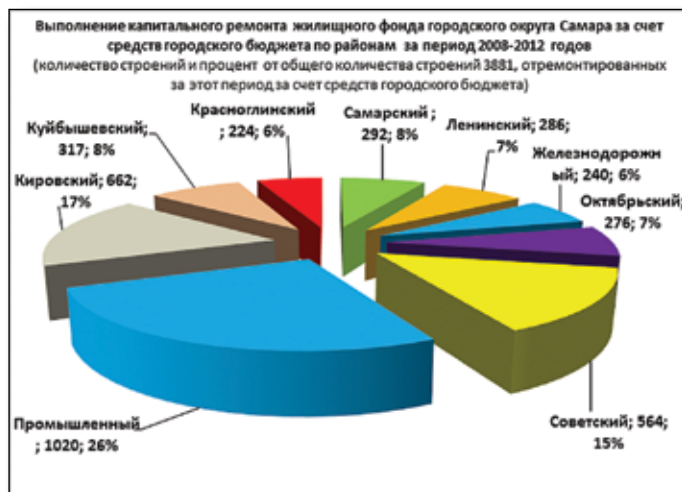
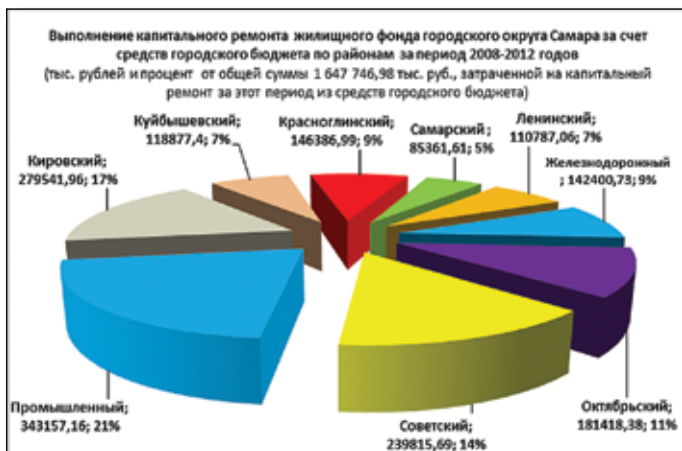


Диаграмма 48



Капитальный ремонт жилищного фонда является основным предметом обсуждения депутатского корпуса. Ни одно заседание не обходится без рассмотрения тех или иных вопросов, связанных с капитальным ремонтом. Так, при рассмотрении внесения изменений в бюджет в 2012 году на нужды капремонта, благодаря усилиям депутатов, выделены дополнительно 45 млн. рублей.

Работа по контролю за ходом выполнения капитального ремонта жилых домов является основным направлением деятель-



ности депутатов в избирательных округах. Наиболее проблемные вопросы выносятся на всеобщее рассмотрение, большинство же вопросов депутаты решают непосредственно на местах и, как показывает анализ информации, достаточно успешно, потребность в проведении тех или иных видов работ практически сравнялась с фактическим их выполнением. Подробная информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов в городском округе Самара за последние четыре года, в том числе по видам работ, с разбивкой по каждому району представлена в *Приложении на стр. 63*.

В 2012 году депутаты столкнулись с тем, что по состоянию на начало июля во многих домах не начат ремонт из-за того, что не до конца проведена экспертиза, закрепленная актами проектно-сметной документации. А согласно ведомственным строительным нормам, в случае если капитальный ремонт в обследованных домах не будет начат, расходы бюджета окажутся напрасными, так как документация просто утратит свою юридическую силу. Депутатов не устроило сегодняшнее положение вещей по данному вопросу, они намерены искать новые формы организации и финансирования проектно-сметной документации.

Депутаты Думы осознают всю сложность ситуации с капитальным ремонтом жилищного фонда, и, что городу не справиться с такой нагрузкой. В июле депутаты Думы обсудили законопроект № 59728-6 «О внесении изменений в Жилищный

кодекс российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым устанавливается, что собственники помещений в многоквартирном доме должны ежемесячно вносить отдельную плату за капитальный ремонт в виде обязательного постоянного платежа, и предусматривается создание региональных систем финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Также законопроектом предполагается отнести к полномочиям органов местного самоуправления определение размера платы за капитальный ремонт и утверждение ежегодных графиков капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В результате обсуждения депутатами принято решение направить в адрес Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации ряд предложений, касающихся расширения перечня полномочий субъектов Российской Федерации в части определения категорий многоквартирных домов, жители которых освобождаются или временно освобождаются от обязательной платы за капитальный ремонт.

Кроме того, работая непосредственно с населением в избирательных округах, депутаты отлично знают, что далеко не все из собственников в состоянии в полном объеме оплачивать необходимые затраты на капитальный ремонт домов. Создаются угрозы для физического состояния жилых домов, о чем свидетельствует внешний вид большинства домов в городе и объективные данные об их износе.

Депутаты отмечают, что даже поэтапное возложение бремени расхода по капитальному ремонту многоквартирных домов на собственников жилых помещений приведет к резкому увеличению размера квартирной платы, что, в свою очередь, может привести к росту социальной напряженности.

В целях недопущения подобной ситуации, по мнению депутатов Думы, необходимо рассмотреть вопрос о включении платежей собственников жилых помещений за капитальный ремонт в общую субсидируемую массу по оплате жилья и коммунальных услуг. Это потребует внесения изменений в статью 159 ЖК РФ, которой установлено, что субсидии рассчитываются исходя из регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, а в состав этого стандарта не включается стандарт стоимости капитального ремонта, а, следовательно, его величина не учитывается при расчете субсидий.

Учитывая все вышеизложенное относительно капитально-го ремонта многоквартирных домов в городском округе Самара следует отметить, что здесь речь идет не о комплексном ремонте жилых домов, а лишь о проведении капитального ремонта по отдельным видам работ.

Кроме того, нет стыковки капитального ремонта и текущего ремонта, проводимого за счет средств жильцов. Депутатами неоднократно предлагалось Администрации разработать соответствующую целевую программу комплексного капитального ремонта жилищного фонда, включающего благоустройство придомовых территорий, с привлечением средств бюджетов всех уровней и денег населения.

Из ответа Администрации следовало, что Департамент жилищно-коммунального хозяйства подготовит инициативные предложения о программной разработке проблемы и предоставит их на обсуждение депутатов.

Вопрос остается на контроле Думы городского округа Самара и является, по мнению депутатов, одним из самых важных на сегодняшний день.

В связи с этим вопрос о комплексном капитальном ремонте жилищного фонда рекомендован депутатами для включения в перечень приоритетных направлений бюджетных расходов городского округа Самара на 2013 год.

Приложение

Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов в целом по городскому округу Самара за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 1



Диаграмма 2



Диаграмма 3



Диаграмма 4

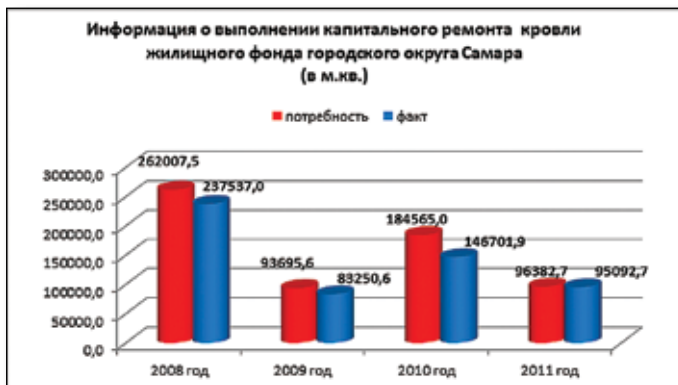


Диаграмма 5



Диаграмма 6

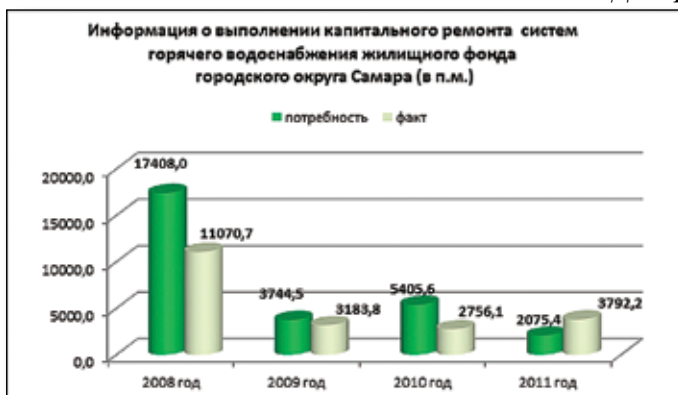


Диаграмма 7

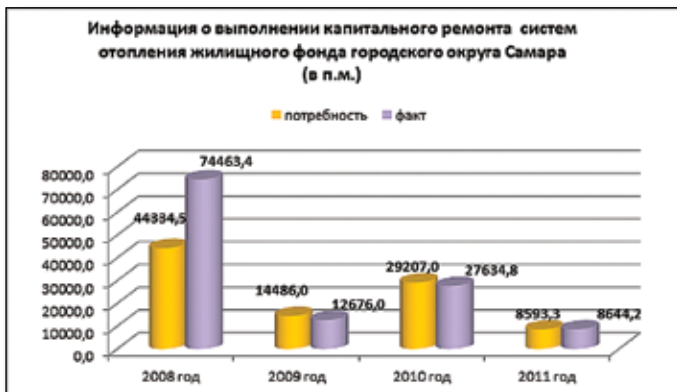


Диаграмма 8

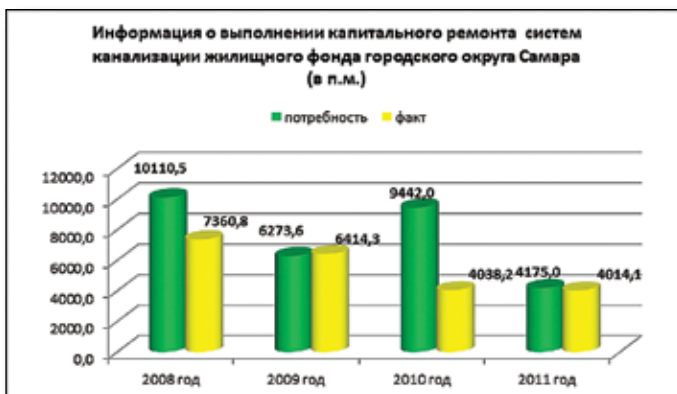


Диаграмма 9

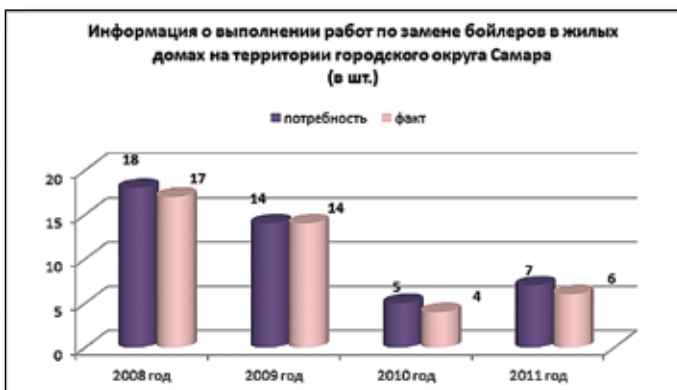


Диаграмма 10



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Самарского района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 11

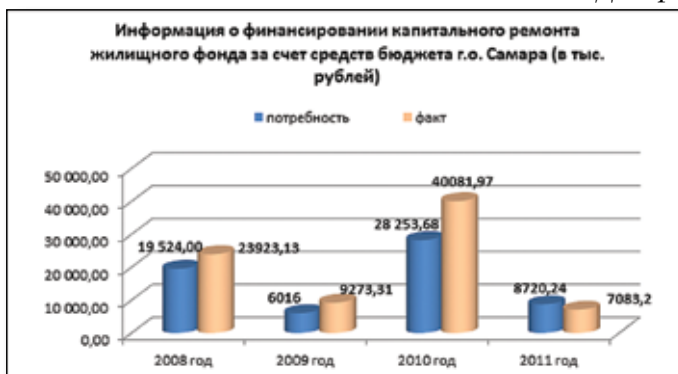


Диаграмма 12



Диаграмма 13



Диаграмма 14



Диаграмма 15



Диаграмма 16



Диаграмма 17



Диаграмма 18

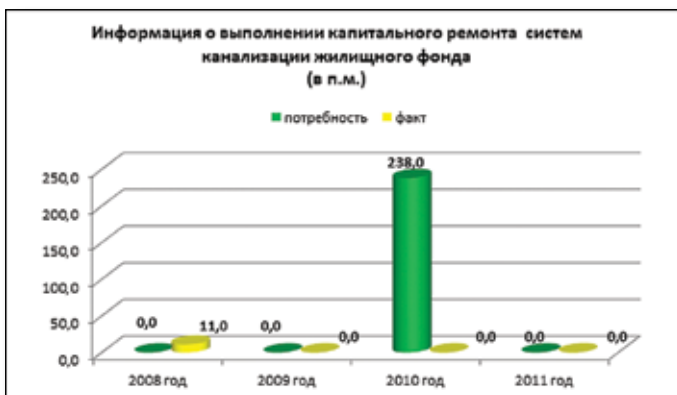


Диаграмма 19

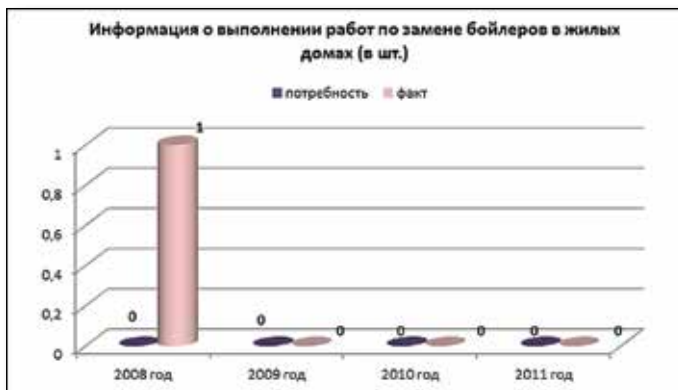
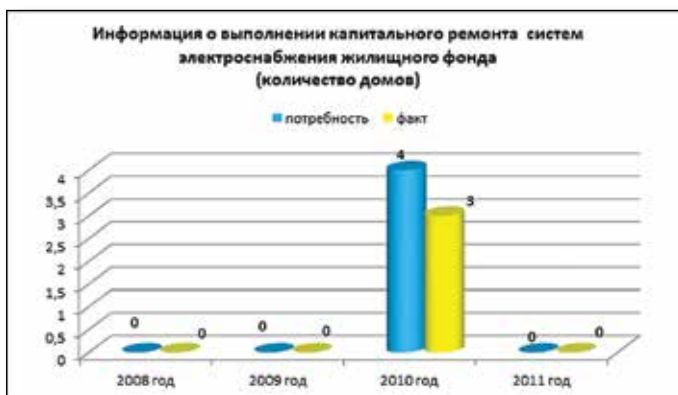


Диаграмма 20



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Ленинского района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 21



Диаграмма 22



Диаграмма 23



Диаграмма 24



Диаграмма 25



Диаграмма 26



Диаграмма 27



Диаграмма 28

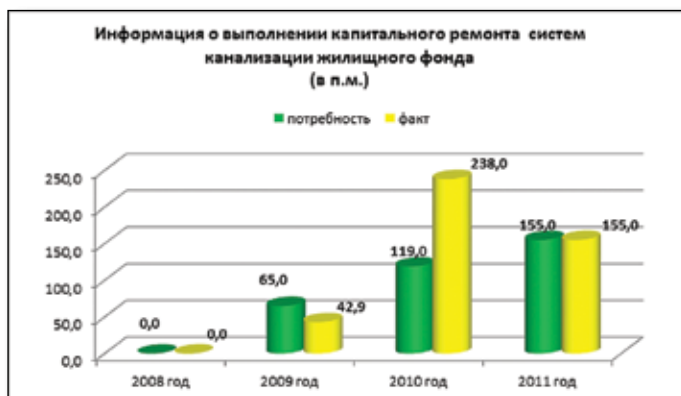


Диаграмма 29

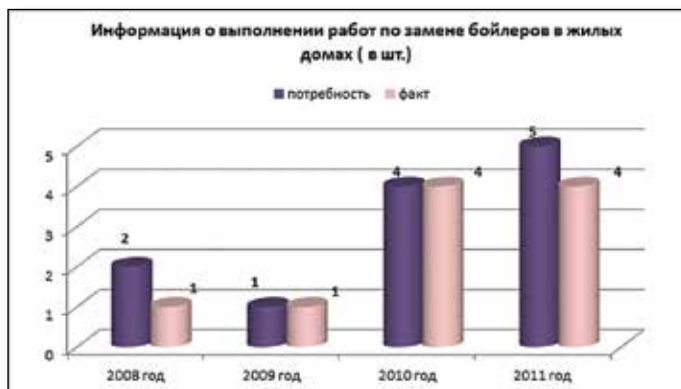
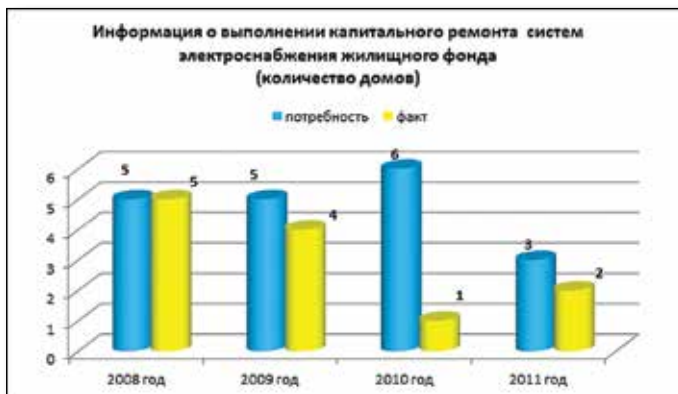


Диаграмма 30



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Железнодорожного района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 31



Диаграмма 32



Диаграмма 33



Диаграмма 34

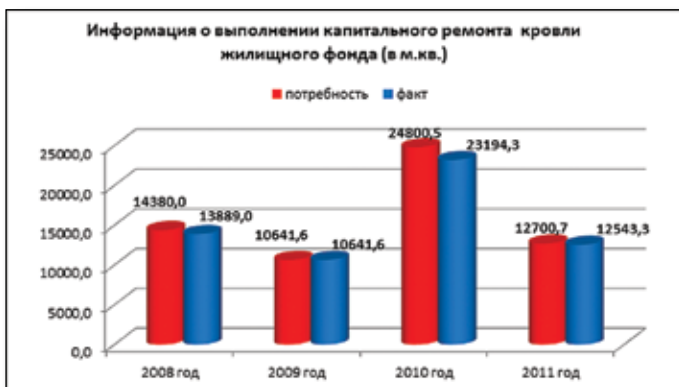


Диаграмма 35



Диаграмма 36

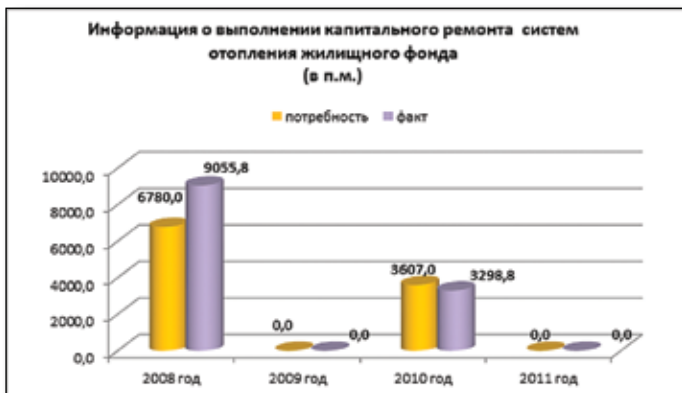


Диаграмма 37

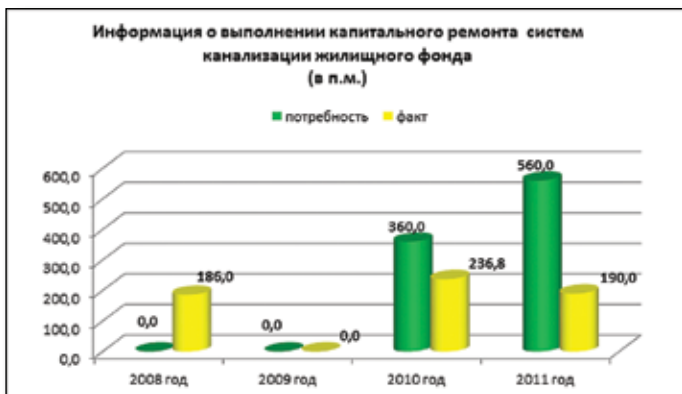
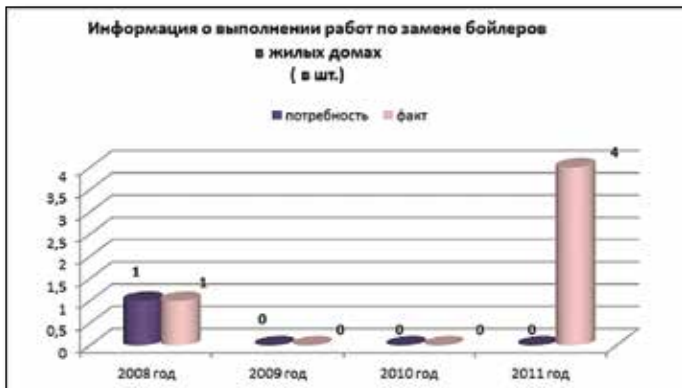
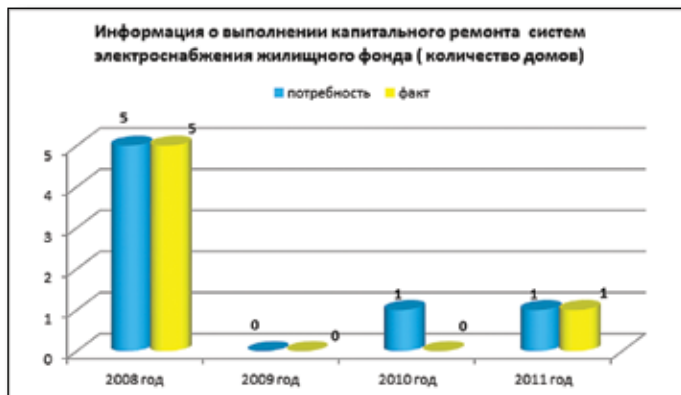


Диаграмма 38





Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Октябрьского района за период с 2008 по 2011 годы



Диаграмма 42



Диаграмма 43

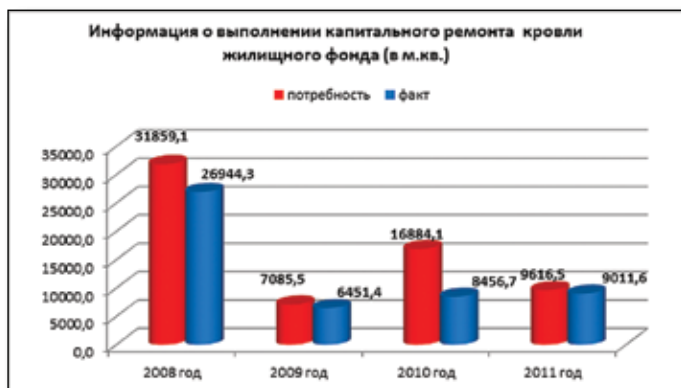


Диаграмма 44



Диаграмма 45



Диаграмма 46



Диаграмма 47

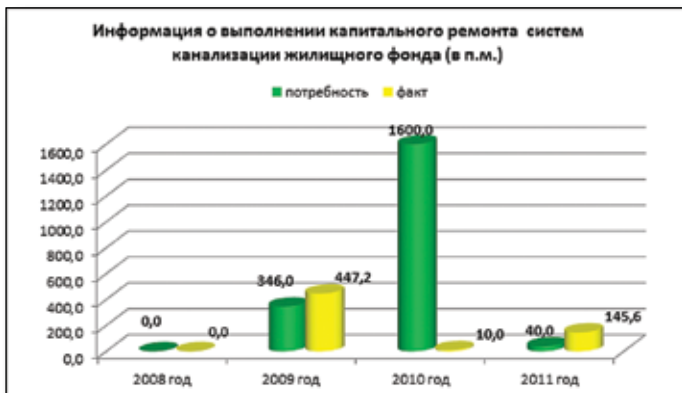


Диаграмма 48

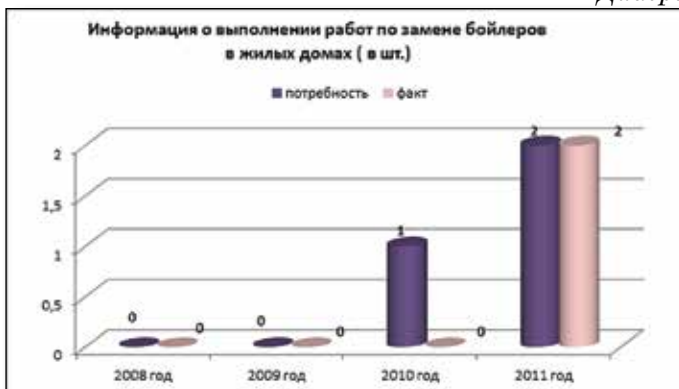
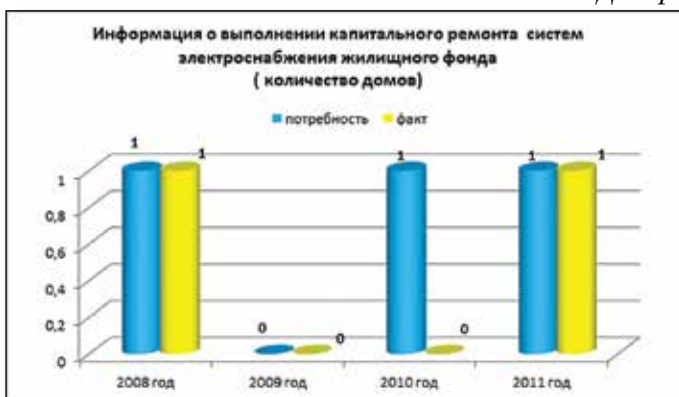


Диаграмма 49



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Советского района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 50



Диаграмма 51



Диаграмма 52



Диаграмма 53



Диаграмма 54



Диаграмма 55



Диаграмма 56

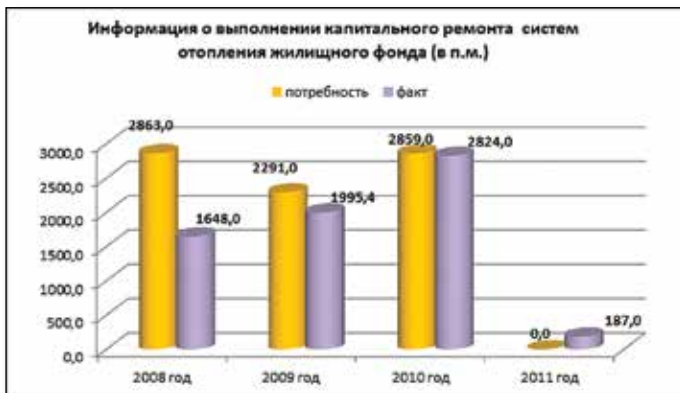


Диаграмма 57

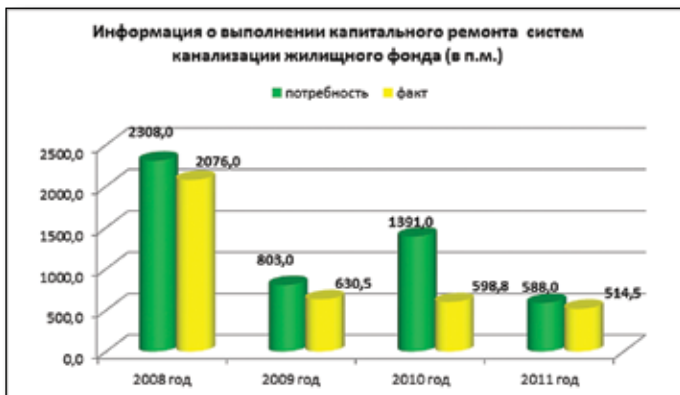


Диаграмма 58

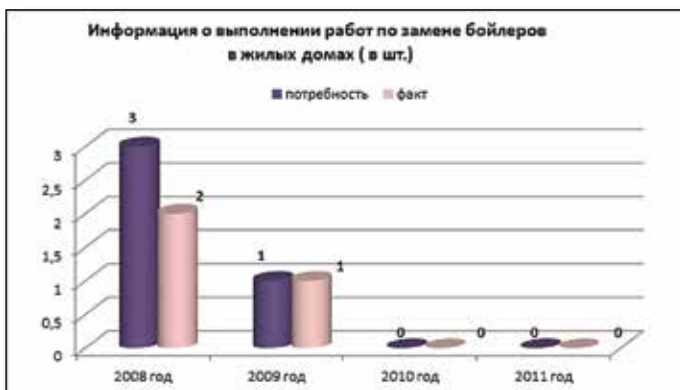


Диаграмма 59



**Информация о проведении капитального ремонта
многоквартирных домов на территории
Промышленного района за период с 2008 по 2011 годы**

Диаграмма 60



Диаграмма 61



Диаграмма 62

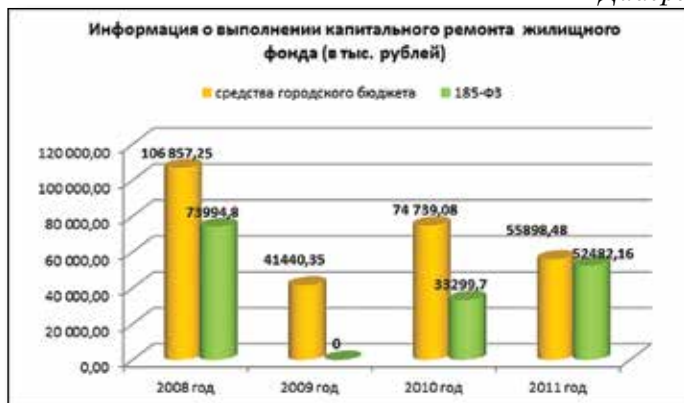


Диаграмма 63



Диаграмма 64



Диаграмма 65



Диаграмма 66

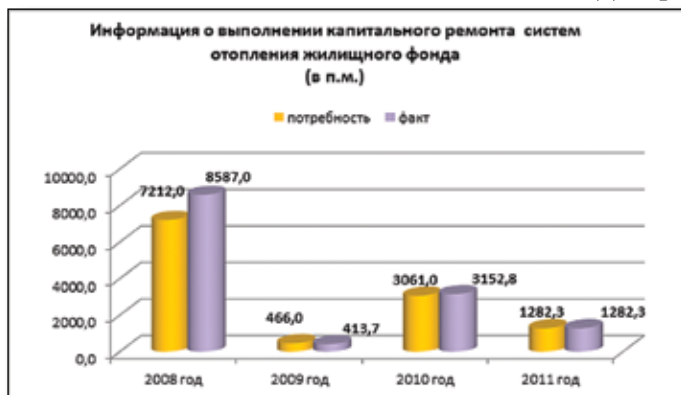


Диаграмма 67

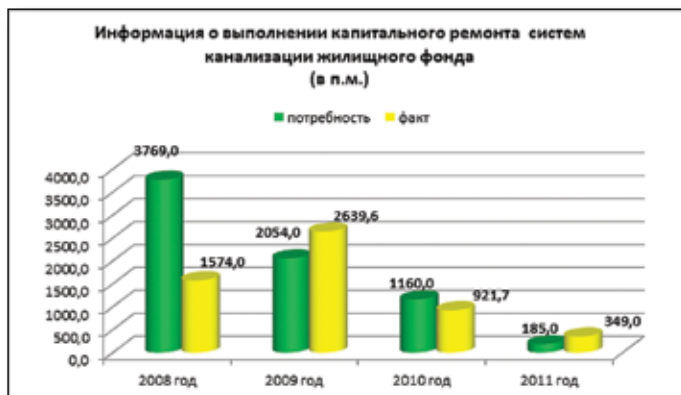


Диаграмма 68

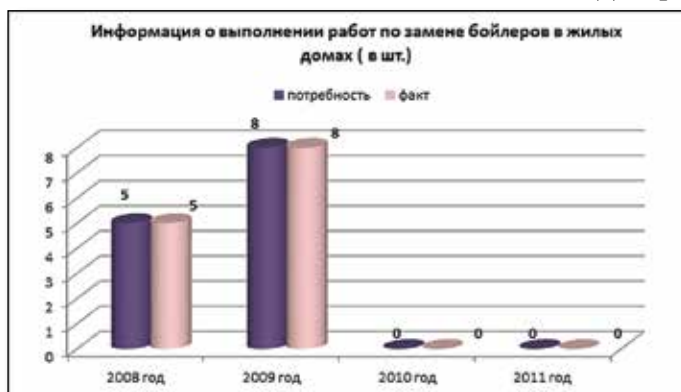
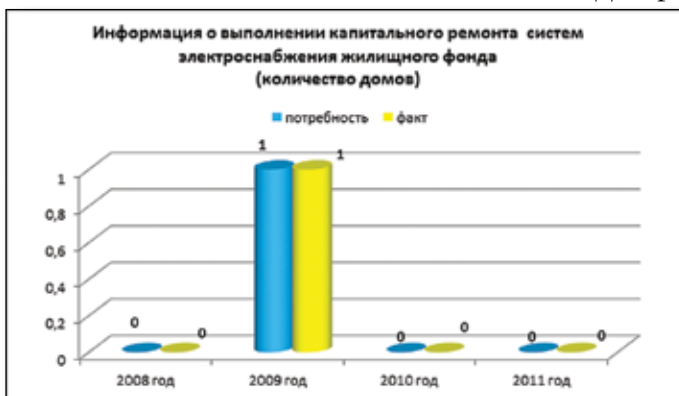


Диаграмма 69



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Кировского района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 70



Диаграмма 71



Диаграмма 72



Диаграмма 73

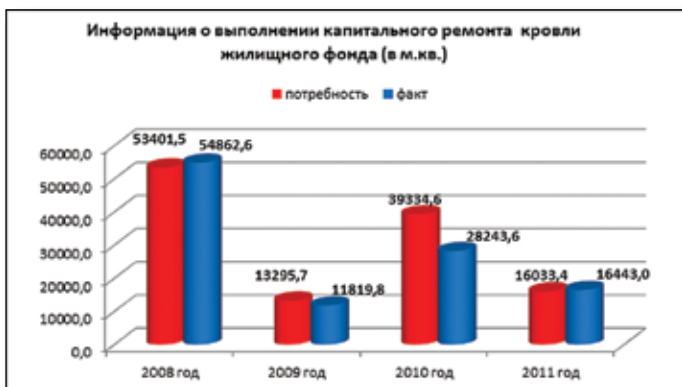


Диаграмма 74



Диаграмма 75



Диаграмма 76



Диаграмма 77

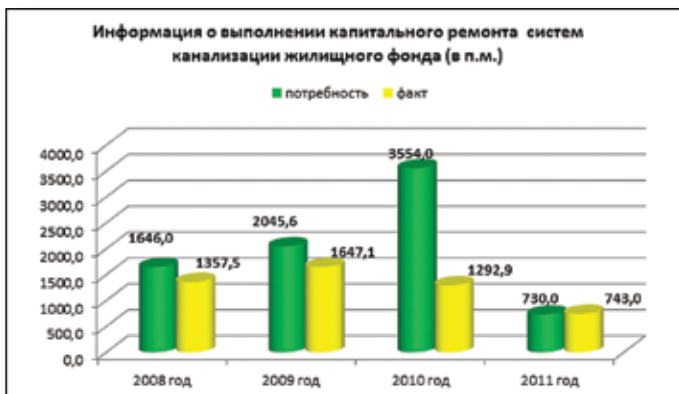


Диаграмма 78

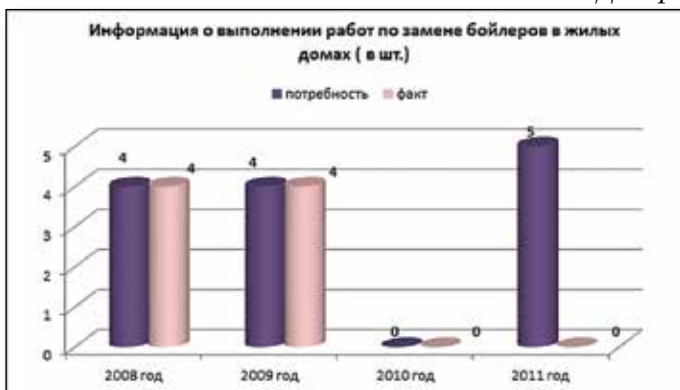
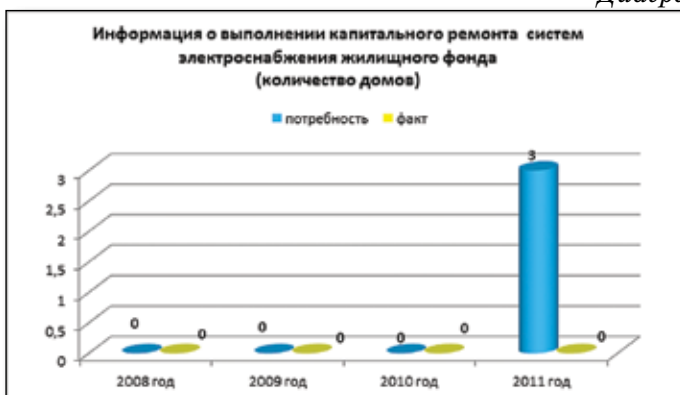


Диаграмма 79



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Куйбышевского района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 80

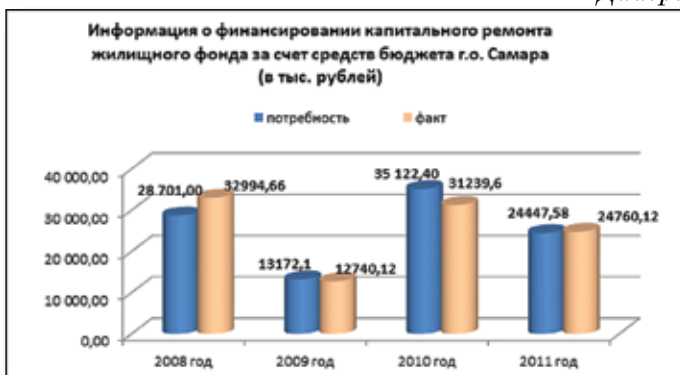


Диаграмма 81



Диаграмма 82



Диаграмма 83

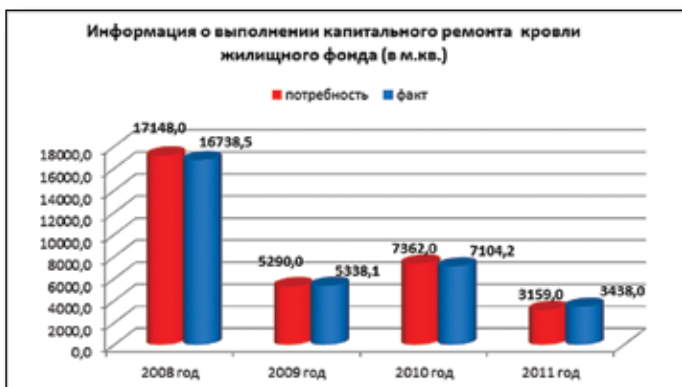


Диаграмма 84



Диаграмма 85



Диаграмма 86



Диаграмма 87

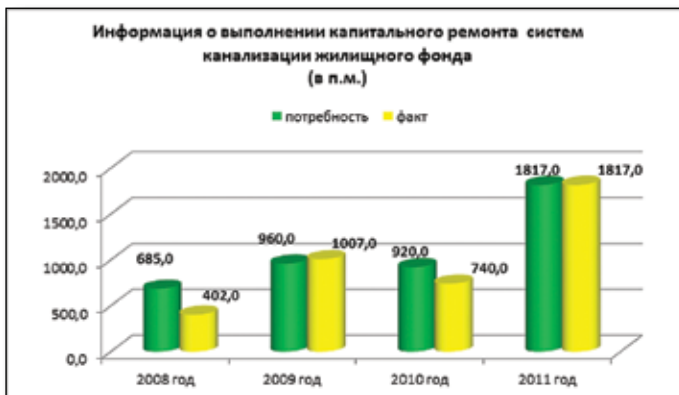


Диаграмма 88



Информация о проведении капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноглинского района за период с 2008 по 2011 годы

Диаграмма 89

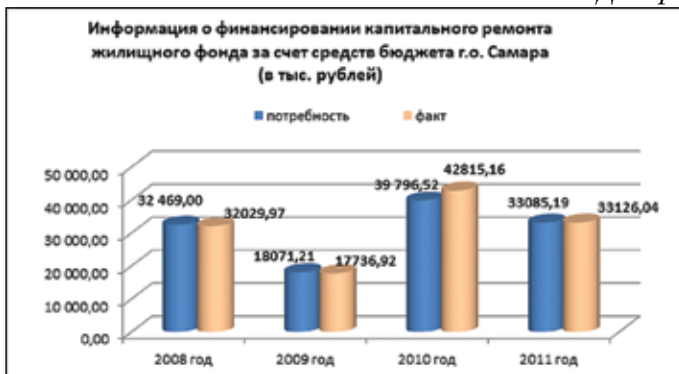


Диаграмма 90

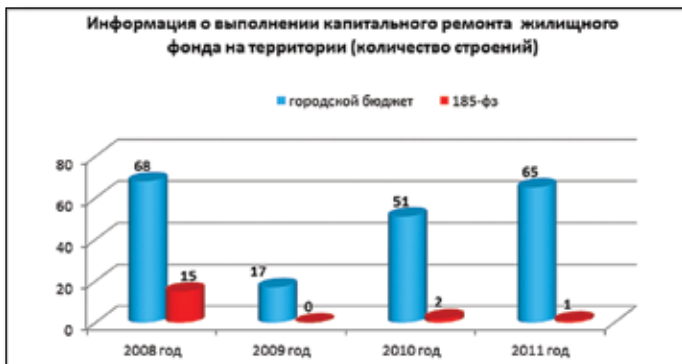


Диаграмма 91



Диаграмма 92

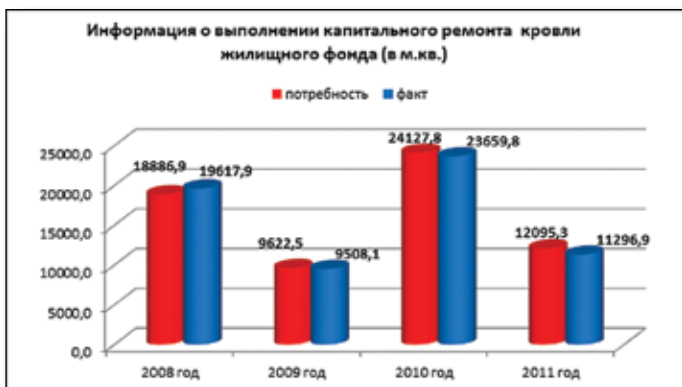


Диаграмма 93



Диаграмма 94



Диаграмма 95

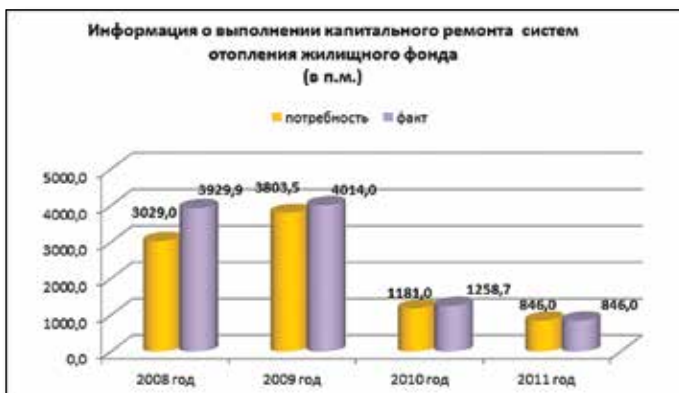


Диаграмма 96

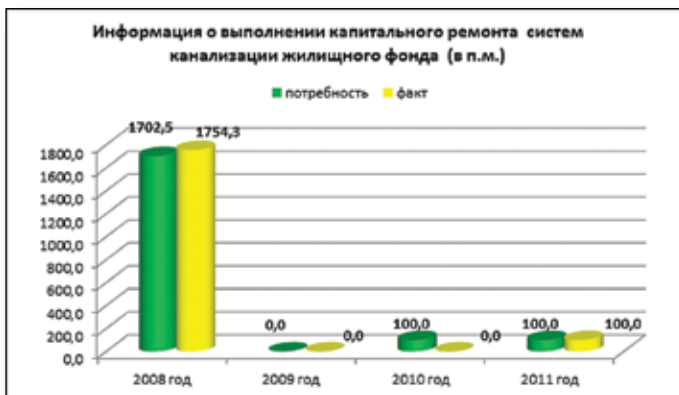


Диаграмма 97

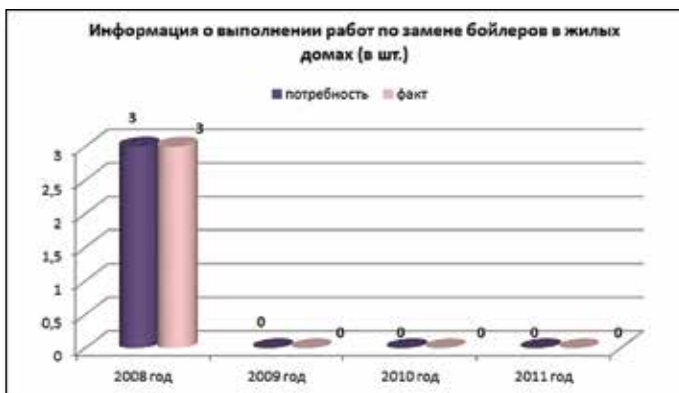
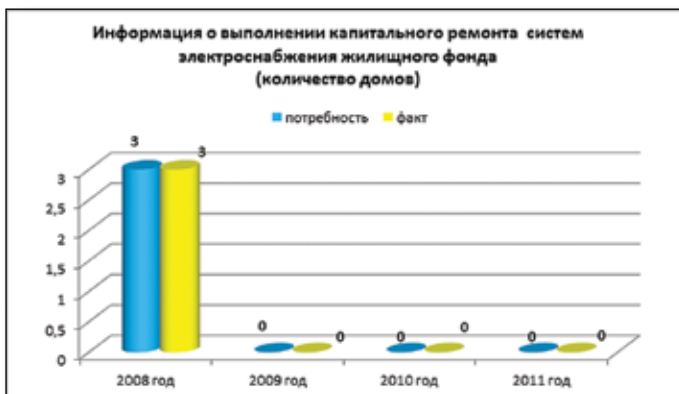


Диаграмма 98



ИНФОРМАЦИЯ

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления обязаны обеспечить возможность ознакомления граждан с принимаемыми муниципальными правовыми актами, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

С номером периодического печатного издания Думы городского округа Самара «Вестник Думы городского округа Самара» и номером периодического печатного издания информационного сборника «Дума городского округа Самара. День за днем» можно ознакомиться на сайте www.gordumasamara.ru и в следующих библиотеках города Самары:

1. Самарская областная универсальная научная библиотека (Пр. Ленина, 14а);
2. «Самарская публичная библиотека» (ул. Куйбышева, 95);
3. Муниципальная библиотека № 8 МУК «Центральная система детских библиотек» (ул. Свободы, 75);
4. Центральная городская библиотека им. Крупской (ул. Самарская, 1906);
5. Филиал № 1 (пр. К.Маркса, 165, Октябрьский район);
6. Филиал № 5 (ул. Аэродромная, 9, Железнодорожный район);
7. Филиал № 7 (ул. Владимирская, 34 Ленинский район);
8. Филиал № 9 (ул. Ленинградская, 7 Самарский район);
9. Филиал № 11 (ул. Аэродромная, 58, Советский район);
10. Филиал № 21 (ул. Димитрова, 7, Кировский район);
11. Филиал № 16 (ул. Краснодонская, 13, Промышленный район);
12. Филиал № 28 (Управленческий городок, ул. С. Лазо, 46, Красноглинский район);
13. Филиал № 34 (пер. Молодежный, 21, Куйбышевский район).