МИНИСТЕРСТВО ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
УКАЗАНИЕ от 3 февраля 1997 г. N С-134у
О ПИСЬМЕ МИНСТРОЯ РОССИИ

Министерство путей сообщения Российской Федерации направляет для руководства письмо Минстроя России от 9 декабря 1996 г. N АБ-19-32/23 с приложением Постановления Межведомственного совета по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства от 26 ноября 1996 г. N 1 и Концепции подпрограммы "Реконструкция жилых домов первых массовых серий Государственной целевой программы "Жилище".

Заместитель Министра

путей сообщения

Российской Федерации

В.Т.СЕМЕНОВ

Приложение

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 9 декабря 1996 г. N АБ-19-32/23

Минстрой России направляет для практической работы Постановление Межведомственного совета по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства от 26 ноября 1996 г. N 1 "О реконструкции домов первых массовых серий и домостроительных предприятий при реализации нового этапа Государственной целевой программы "Жилище" и Концепцию подпрограммы "Реконструкция жилых домов первых массовых серий Государственной целевой программы "Жилище", принятые в г. Чебоксары.

Указанные документы подготовлены с участием заместителей глав администраций субъектов Российской Федерации, представителей органов государственной власти, Российских академий архитектуры и строительных наук, жилищно-коммунального хозяйства, руководителей отраслевых акционерных обществ, территориальных строительных организаций, предприятий стройиндустрии, промышленности строительных материалов, местных органов архитектуры и градостроительства, служб жилищно-коммунального хозяйства, научно-исследовательских и проектных институтов и общественных организаций и др.

Первый заместитель

Министра строительства

Российской Федерации

А.А.БАБЕНКО

МЕЖВЕДОМСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 26 ноября 1996 г. N 1
О РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ И ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ НОВОГО ЭТАПА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ "ЖИЛИЩЕ"

Межведомственный совет по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства отмечает, что при реализации нового этапа Государственной целевой программы "Жилище" сохранение и обновление жилищного фонда и перестройка домостроительной базы рассматриваются как актуальные и перспективные направления деятельности строительного комплекса. Особое внимание при этом уделяется реконструкции, модернизации и капитальному ремонту жилых домов, перепрофилированию и перевооружению домостроительных предприятий, ориентации их на выпуск ресурсо- и энергоэкономичных конструкций, материалов и изделий для нового жилищного строительства и реконструкции зданий.

Реконструкция жилых домов и городской застройки позволяет наиболее рационально использовать ограниченные финансовые и материальные ресурсы по сравнению с новым строительством, она дает возможность не только сохранить жилищный фонд, но и существенно (на 40 - 70%) увеличить его размеры за счет надстройки домов, пристройки к ним дополнительных объемов, достройки незавершенных жилых образований с повышением интенсивности использования городских земель, инженерной и социальной инфраструктуры. Утепление реконструируемых и ремонтируемых зданий, оснащение их регулирующей и контрольно-измерительной аппаратурой позволяет сократить расходы тепла и питьевой воды на 35 - 40%, соответственно уменьшить нагрузки на подводящие сети.

Реконструкция жилищного фонда является также одним из важнейших средств достижения гармонизации городской среды, решения социальных задач развития города, направленных на улучшение условий проживания.

Все это требует разработки и реализации региональных программ реконструкции жилищного фонда, структурной перестройки местных промышленных баз, ориентации их на создание гибких технологий, на производство, прежде всего, легких конструкций, эффективных теплоизоляционных материалов и оконных блоков.

Наиболее актуальной и экономически целесообразной сферой реконструкционной деятельности является фонд домов первых массовых серий, построенных в 50 - 60 годы. Необходимость решения проблемы их реконструкции объясняется масштабностью типового жилищного фонда, объемы которого составляют 250 млн. кв. метров; 4 - 5-этажные типовые дома первого поколения размещаются практически по всей территории России; в них проживает около 15 млн. граждан и сосредоточена значительная часть социального жилья.

Реконструкция жилых домов и структурная перестройка предприятий домостроения находит свое практическое развитие на территории Российской Федерации. Продолжается эксперимент по реабилитации жилого дома серии 1-468 в г. Екатеринбурге, ведется модернизация жилых домов серии 1-335 в г. Омске, реконструкция жилого дома серии 1605 с расширением корпуса и надстройкой двух этажей в г. Казани. В г. Санкт-Петербурге проведена работа по утеплению жилых домов серии 1-335, АО "Трест N 5" осуществлена комплексная реконструкция кирпичного жилого дома с надстройкой четырех этажей и расширением здания. Осуществляется программа реконструкции городской застройки, сложившейся из 5-этажных жилых домов первых массовых серий, в г. Москве.

На территориях ведется работа по перепрофилированию предприятий стройиндустрии на выпуск продукции, отвечающей требованиям современных стандартов и рынка. К ним относятся предприятия г. Москвы, Московской области, Республик Чувашия, Башкирия, Белгородской, Волгоградской, Самарской, Орловской, Липецкой областей и других регионов. Работа по переходу на выпуск ограждающих конструкций в соответствии с изменением N 3 СНиП II-3-79 проведена и завершается на предприятиях КПД в 47 регионах России.

Департаментами архитектуры и стройиндустрии Минстроя России ведется работа по оказанию научно-технической и методической помощи территориальным органам управления. Разработаны "Основные направления реконструкции и капитального ремонта жилых зданий", "Рекомендации по перепрофилированию мощностей полносборного домостроения на выпуск экономичных конструкций, материалов и изделий для жилищного строительства", концепции Программ "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" и "Структурная перестройка предприятий домостроения". Доведены до регионов "Методические рекомендации по разработке территориальных программ по реконструкции жилых домов первых массовых серий" и подпрограмма "Структурной перестройки базы стройиндустрии". На основе этих документов в 42 регионах разработаны программы структурной перестройки базы стройиндустрии, проведен анализ состояния жилищного фонда домов первых массовых серий в 60 территориальных образованиях, в том числе в 15 разработаны региональные программы их реконструкции.

Осуществляется работа по изучению опыта реконструкции на международных, региональных и отраслевых семинарах, проводимых Минстроем России с участием отечественных и зарубежных фирм. Вопросы, связанные с реконструкцией жилых зданий и перестройкой базы стройиндустрии, рассматриваются на заседаниях коллегии и НТС Минстроя России, освещаются в периодической печати.

В то же время выполнение программы структурной перестройки базы стройиндустрии и реконструкции жилищного фонда осуществляется медленными темпами. В некоторых регионах разработка и реализация программ не ведется. В целом еще отстает работа по нормативно - правовому обеспечению, по развертыванию пилотного строительства и разработке технических решений, отвечающих противопожарным требованиям.

Межведомственный совет по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства постановляет:

1. Считать реконструкцию и модернизацию жилых домов первых массовых серий и домостроительных предприятий - актуальными и перспективными направлениями деятельности строительного комплекса Российской Федерации.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

2. Минстрою России осуществлять функции государственного координатора деятельности субъектов Российской Федерации, строительных, научных и проектных организаций в проведении государственной политики в области модернизации и реконструкции жилых домов и структурной перестройки предприятий домостроения.

3. Одобрить концепции подпрограмм "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" и "Структурная перестройка предприятий домостроения" при реализации нового этапа Государственной целевой программы "Жилище".

Минстрою России завершить в I квартале 1997 года разработку подпрограммы "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" нового этапа ГЦП "Жилище".

Рекомендовать субъектам Российской Федерации завершить до 15 февраля 1997 года разработку и корректировку региональных программ реконструкции домов первых массовых серий и структурной перестройки стройиндустрии с учетом концептуальных положений указанных подпрограмм, а также "Методических рекомендаций по разработке территориальных программ по реконструкции жилых домов первых массовых серий" и подпрограммы "Структурная перестройка стройиндустрии". Предложения о выборе и начале строительства пилотных объектов сообщить Минстрою России.

4. Минстрою России, федеральным органам, занимающимся инвестиционно-строительной деятельностью, субъектам Российской Федерации, отраслевым концернам и корпорациям, строительным, проектно-изыскательским и научно-исследовательским организациям, предприятиям стройиндустрии и промышленности строительных материалов, органам архитектуры, строительства и коммунального хозяйства осуществить комплекс мер по проведению реконструкции жилых домов, построенных по типовым проектам первого поколения, перепрофилированию и перевооружению домостроительных предприятий, обеспечивающих:

создание нормативно-методической базы;

организацию реконструкции пилотных объектов и широкое внедрение достигнутых результатов;

развитие материально-технической и производственно - технологической базы, ориентированной на использование передовых методов, перевод домостроительных предприятий на выпуск ресурсо- и энергосберегающих конструкций, материалов и изделий, создание гибких производств для возведения зданий на основе открытых архитектурно-строительных систем, создание специализированных малых предприятий за счет освободившихся производственных площадей при проведении структурной перестройки предприятий стройиндустрии;

формирование кредитно-финансовых механизмов и инвестиционных программ, создание внебюджетных фондов реконструкции, использование ипотечного кредитования, выпуск ценных бумаг, привлечение иностранных инвестиций, а также средств граждан для финансирования работ;

проведение социологических исследований для выявления приоритетных интересов жителей в реконструкции жилых домов, защиты прав и взаимообязательств физических и юридических лиц - участников ремонтно-реконструкционного процесса;

реализацию градостроительной политики, направленной на рациональное использование освоенных городских территорий за счет уплотнения застройки, улучшение ее архитектурно-художественной выразительности, осуществление комплекса энергосберегающих мероприятий.

5. Одобрить меры Минстроя России и администрации городов Санкт-Петербурга и Екатеринбурга по созданию региональных научно - проектных и внедренческих центров по реконструкции и ремонту жилищного фонда. Продолжить работу по созданию таких центров в Поволжье, на Дальнем Востоке, в Сибири и на юге европейской части России.

Отметить опыт Чувашской Республики по реконструкции исторической части г. Чебоксары и перепрофилированию предприятий стройиндустрии.

6. Минстрою России продолжить совместную работу с институтами повышения квалификации строительного комплекса, Международной академией предпринимательства и другими организациями по повышению квалификации и переподготовке кадров в области реконструкции и ремонта жилищного фонда и заводского домостроения путем проведения тематических семинаров, посещения передовых предприятий стройиндустрии по изучению зарубежного опыта модернизации и реконструкции жилых домов в Германии, Франции и других странах. Практиковать тематические семинары в рамках проведения Межведомственного совета по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.

7. Рекомендовать Министерству общего и профессионального образования Российской Федерации, руководству архитектурных и строительных вузов и техникумов обеспечить подготовку кадров в области реконструкции, реставрации и ремонта зданий и сооружений, в том числе массовых полносборных зданий и сложившейся из них городской застройки, реконструкции и перепрофилированию домостроительных предприятий.

8. Одобрить предложения Минстроя России о разработке первоочередных нормативно-технических документов в строительстве на 1997 год.

Субъектам Российской Федерации, строительным организациям, предприятиям промышленности строительных материалов и стройиндустрии, производственным концернам, корпорациям и объединениям, банкам и другим заинтересованным организациям принять паритетное участие в финансировании работ по формированию нормативной базы проектирования и строительства в соответствии с новыми экономическими условиями.

Минстрою России направить перечни первоочередных нормативных документов заинтересованным организациям и согласовать с ними вопросы по объемам финансирования нормативных разработок.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Председатель Межведомственного

совета по вопросам строительства,

архитектуры и жилищно-коммунального

хозяйства, Министр строительства

Российской Федерации

Е.В.БАСИН

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ

КОНЦЕПЦИЯ ПОДПРОГРАММЫ "РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ "ЖИЛИЩЕ"

Концепция подпрограммы "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" Государственной целевой программы "Жилище" отражает систему взглядов на основные направления деятельности по сохранению и обновлению фонда домов, построенных по типовым проектам первого поколения в 50 - 60 годы.

Концепция разработана Департаментом архитектуры Минстроя России (руководитель работы - действительный член РААСН Л.В. Хихлуха, архитектор И.Е. Гринберг, кандидат технических наук А.Н. Спивак) с учетом предложений, поступивших в министерство от архитектурно-строительных органов субъектов Российской Федерации, ремонтно-строительных, проектных и научно-исследовательских организаций, специалистов в области реконструкции, ремонта и содержания жилищного фонда, экономики и финансов.

В Концепцию включены архитектурные, конструктивно - технологические, финансово-экономические и организационно-правовые аспекты проблемы реконструкции и модернизации фонда типовых домов первого поколения.

Концепция одобрена Межведомственным Советом по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства (Постановление от 26.11.96 N 1, г. Чебоксары).

Подпрограмма "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" разрабатывается в русле основных направлений нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище", призвана служить ускорению решения жилищной проблемы в интересах граждан России.

В условиях перехода экономики страны на рыночные отношения реконструкция жилищного фонда рассматривается как наиболее рациональный путь использования ограниченных финансовых ресурсов для решения жилищного вопроса. Реконструкция позволяет не только сохранить имеющийся жилищный фонд, но и существенно (на 40 - 70%) увеличить его размеры за счет надстройки домов и пристройки к ним дополнительных объемов. Сохранение и обновление жилищного фонда являются неотъемлемыми составляющими деятельности, направленной на улучшение условий проживания, рост обеспеченности граждан жилой площадью. Наиболее актуальной в социальном отношении и экономически целесообразной сферой реконструкционной деятельности является фонд домов, построенных в 50 - 60 годы по типовым проектам первого поколения.

Необходимость решения проблемы их реконструкции и модернизации программным методом объясняется:

масштабностью и относительной однородностью фонда жилых домов первых массовых серий: его размеры превышают 250 млн. кв. метров, в этих домах проживает более 15 млн. граждан, 4 - 5-этажные типовые дома первого поколения размещены практически на всей территории России; их объемно-планировочные и конструктивные решения, инженерное обустройство, эксплуатационные характеристики, размещение в городской застройке - однородны практически для всех массовых серий, что позволяет использовать типизированные межсерийные решения по реконструкции и модернизации, широко использовать опыт обновления пилотных домов - представителей в большинстве регионов страны, сократив тем самым затраты на проведение научных и проектных разработок;

нормативными сроками проведения капитального ремонта этого фонда: фонд жилых домов первых массовых серий создан в относительно короткие сроки (около 15 лет), за годы эксплуатации претерпел физический (15 - 20%) и существенный моральный

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

износ; согласно правилам технической эксплуатации с середины 80-х годов должно было начаться массовое обновление фонда типовых зданий, дальнейшее промедление с решением вопросов восстановления его ресурса и ликвидации последствий морального износа приведет к существенному удорожанию ремонтно-конструктивных работ и выбытию значительной части фонда по ветхости;

запасами несущей способности типовых домов, позволяющими увеличить их этажность на 1 - 2 этажа без усиления существующих конструкций стен и фундаментов и получить за счет этого прирост общей площади до 40%.

Целью подпрограммы является создание условий для осуществления в период с 2000 по 2010 год массовой реконструкции и модернизации фонда типовых домов первого поколения с тем, чтобы обеспечить сохранность всего фонда, повысить его тепловую эффективность за счет утепления ограждающих конструкций и обновления систем инженерного оборудования, увеличить путем надстройки и пристройки дополнительных объемов общие размеры фонда на 60 - 70 млн. кв. метров общей площади.

Для достижения поставленной цели предусматривается решить следующие задачи:

создать законодательно-правовую базу деятельности по сохранению и обновлению жилищного фонда, регламентирующую защиту прав и взаимообязательства физических и юридических лиц - участников ремонтно-реконструкционного процесса;

завершить разработку и корректировку пакета нормативной документации в области ремонта и реконструкции жилищного фонда;

разработать комплекты методических материалов по проектированию, технико-экономической и социологической оценке эффективности, методам осуществления работ по реконструкции, модернизации и ремонту типовых зданий и сложившейся из них застройки в различных условиях строительства;

осуществить экспериментальную реконструкцию (модернизацию) домов - представителей массовых серий в большинстве регионов страны, обобщить опыт обновления пилотных объектов и обеспечить широкое распространение его положительных результатов;

осуществить создание, апробацию и совершенствование кредитно - финансовых механизмов реконструкционной деятельности, выработку инвестиционной политики;

завершить создание в регионах территориальных программ реконструкции фонда домов массовых серий;

создать материально-техническую и технологическую базы ремонтно-строительного производства.

Сроки реализации подпрограммы: июнь 1997 года - декабрь 1999 года.

Подпрограмма определяет характер участия федеральных органов управления и органов местного самоуправления в деятельности по сохранению и обновлению жилищного фонда исходя из того, что последний является собственностью субъектов Российской Федерации. В соответствии с этим предусматривается, что федеральные ведомства (Минстрой России, Минфин России, Минэкономики России и др.) финансируют и обеспечивают разработку законодательных, нормативных и методических материалов межрегионального назначения, научно - техническое сопровождение и частичное финансирование реконструкции пилотных объектов, результаты которой могут быть использованы в большинстве регионов страны. Реализация подпрограммы и последующая массовая реконструкция жилищного фонда должны осуществляться в основном за счет средств местных бюджетов и внебюджетных источников, создаваемых на местах.

Мероприятия по сохранению и обновлению 4 - 5-этажных типовых домов включают перепланировку квартир и секций, надстройку одного, в том числе мансардного, или нескольких этажей, пристройку дополнительных объемов, устройство или увеличение размеров летних помещений, утепление наружных ограждающих конструкций, модернизацию и развитие систем инженерного оборудования, повышение сейсмостойкости зданий на сейсмоопасных территориях, преобразование архитектурно-художественного облика домов и застройки, улучшение их благоустройства.

Социальная эффективность реконструкции фонда типовых домов первого поколения достигается за счет:

улучшения условий проживания 15 - 17 млн. граждан;

гармонизации семейного состава населения и квартирного состава жилищного фонда;

улучшения архитектурно-художественного облика городской застройки;

учета потребительских интересов жителей к совершенствованию жилищ;

ликвидации коммунального заселения в типовом пятиэтажном фонде.

Технико-экономическая эффективность реконструкции фонда типовых домов определяется тем, что:

исключается выбытие фонда по ветхости;

размеры фонда могут быть увеличены на 30 - 40% за счет надстройки и пристройки дополнительных объемов;

стоимость дополнительной площади, получаемой за счет надстройки и пристройки новых объемов, не превышает 80% стоимости жилья в новом строительстве;

удельные затраты тепла на 1 кв. метр общей площади сокращаются на 35 - 40% за счет утепления ограждающих конструкций и модернизации систем инженерного оборудования;

удельный расход питьевой воды на 1 человека в сутки сокращается на 40 - 50% за счет установки поквартирных счетчиков и

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

введения экономически обоснованной системы тарифов при оплате за воду;

при реализации мероприятий по сокращению расхода тепла и воды увеличенный на 30 - 40% жилищный фонд может функционировать без увеличения нагрузок на существующие магистральные трубопроводы горячего и холодного водоснабжения и канализации;

увеличение плотности жилищ на освоенных территориях позволяет сократить расходы по развитию инженерной и социальной инфраструктур на 25 - 30%;

затраты по реконструкции, утеплению и восстановлению ресурса зданий окупаются снижением не менее чем на 30% эксплуатационных расходов.

Важнейшей стороной деятельности по реализации подпрограммы является формирование финансово-кредитных механизмов и инвестиционной политики по реконструкции и модернизации жилищного фонда. Для достижения основной цели подпрограммы предусматривается комплексное использование бюджетных средств, банковских кредитных ресурсов и собственных сбережений граждан. При этом предполагается приоритетное использование бюджетных средств непосредственно на поддержку граждан в улучшении жилищных условий в виде безвозмездных субсидий, которые будут реализовываться через банки. С учетом того, что фонд типовых домов первого поколения не отягощен кредитными обязательствами и, следовательно, представляет огромную залоговую ценность, особое место в финансово-кредитном механизме отводится ипотечному кредиту, как первичному, так и вторичному. Источниками финансирования реконструкционных работ должны стать также инвестиции коммерческих, промышленных, общественных организаций, частных лиц и их объединений, заинтересованных в приобретении в собственность или в аренду жилых площадей для их дальнейшего использования по прямому назначению, для развития малого бизнеса или осуществления другой деятельности, допускаемой нормами в жилых зданиях. Действенным инструментом финансового управления реконструкцией жилищного фонда должны явиться внебюджетные территориальные целевые фонды, средства которых формируются за счет отчислений части местных налогов, выпуска ценных бумаг, инвестиций и кредитов юридических и физических лиц, средства от реализации недвижимости, аренды и продажи земельных участков под строительство, другие источники, предусмотренные законодательством в рамках полномочий местных органов самоуправления.

Работы, предусматриваемые подпрограммой, разделяются на следующие два этапа:

1 этап, продолжительность 1,5 года (с середины 1997 года до конца 1998 года):

завершение разработки территориальных программ реконструкции типовых домов;

создание кредитно-финансовых механизмов ремонтно - реконструкционной деятельности;

корректировка существующих и разработка новых нормативных актов в области реконструкции и ремонта жилищного фонда;

подготовка проектов законодательных актов и передача их в утверждающие органы;

разработка методической базы реконструкции фонда типовых домов;

2 этап, продолжительностью 1 год (1999 г.):

завершение опытной реконструкции (модернизации) домов - представителей массовых серий;

разработка сводных межрегиональных и территориальных рекомендаций, методических указаний, технологических регламентов и т.п. материалов по результатам опытной реконструкции;

завершение работ по созданию материально-технической базы массовой реконструкции типовых жилых зданий.

Ожидаемые результаты от реализации подпрограммы определяются ее целью и основными задачами. Использование этих результатов при переходе к массовой реконструкции фонда типовых зданий позволит достичь намечаемых показателей социальной и технико-экономической эффективности, повысить потребительскую стоимость фонда, накопить практический опыт и производственный потенциал для дальнейшей реконструкции существующего крупнопанельного жилого фонда и начать экспортирование технологий, материалов и услуг в этой области в страны СНГ, фонд типовых домов которых суммарно равен аналогичному фонду России.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.