**Доклад Главы городского округа "Город Архангельск" Д.А. Морева**

**по вопросу "Эксплуатация и надлежащее содержание жилищного фонда: ветхое и аварийное жилье, обеспечение своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов…"**

Жилищный фонд в городе Архангельске по состоянию на 01.01.2021 год - это более 5,5 тысяч многоквартирных домов, более 8,36 млн. квадратных метров жилой площади.

В городе сформирован рынок услуг по управлению многоквартирными домами:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме выбрали в 1% от общего количества МКД в городе;

- управление многоквартирным домом в форме товарищества собственников жилья выбрали 6,5 % от общего количества МКД;

- оставшиеся 92,5 % многоквартирных домов обслуживаются управляющими компаниями.

При этом около половины МКД от этих 92,5% обслуживаются организациями, которые по итогам проведенных Администрацией муниципального образования "Город Архангельск" открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, признаны победителями. Это означает, что в Архангельске наибольшая часть жилищного фонда находится в управлении управляющих компаний, в которых граждане, проживающие в этих домах, не приняли решение о выборе способа управления своим многоквартирным домом. Если проанализировать, какой именно жилищный фонд попадает в эту категорию, становится очевидно, что это так называемое ветхое и аварийное жилье. Зачастую доля муниципальной собственности в таком жилом фонде составляет 50 % и более и, в соответствии с действующим законодательством, выбор управляющей организации может быть осуществлен только путем проведения открытого конкурса Администрацией города.

При этом необходимо отметить, что в случае выбора управляющей компании на общем собрании собственников, граждане самостоятельно определяют требования к потенциальным кандидатам на роль управления своим домом, активно участвуют как в обсуждении условий договора управления, так и во взаимодействии с управляющей организацией при решении повседневных вопросах управления домом. При выборе управляющей организации граждане на общем собрании могут обсудить объективные характеристики претендента – наличие квалифицированного персонала, оперативность отклика на поступающие обращения жителя, наличие реально действующей аварийно-диспетчерской службы, готовой в разумные сроки организовать устранение той или иной ситуации, требующей вмешательство со стороны УК.

Процедура проведения выбора управляющей организации через открытые конкурсы четко регламентирована федеральным законодательством, отойти от которого Администрация города не имеет права. Набор критериев для проведения конкурса совсем иной, нежели в случае выбора управляющей компании общим собранием. При проведении конкурса мы не имеем возможности оценить те характеристики организации, являющейся претендентом для участия в конкурсе, которые были перечислены выше. Фактически, если управляющая организация имеет лицензию на соответствующий вид деятельности, она может претендовать на управление жилищным фондом при проведении открытого конкурса. С внесением изменений в процедуру проведения открытого конкурса, у Администрации города появилась возможность недопуска к участию в конкурсной процедуре тех управляющих компаний, у которых имеется задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, или имеющих неоплаченные штрафы за нарушение законодательства в области управления многоквартирными домами.

Вопросы управления деревянным жилищным фондом, возникающие при этом проблемы и связанные с этим процессы, для Архангельска являются одними из ключевых в секторе управления жилищным фондом.

В региональной программе капитального ремонта – 2244 деревянных дома;

признано аварийными и непригодными к проживанию – 1090 деревянных домов;

в программах переселения – 481 дом (общая расселяемая площадь более 210 тыс кв м), в том числе:

* 352 деревянных дома (общей площадью более 150 тыс.кв.м) по программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы», утвержденной Постановлением Правительства Архангельской области от 26.03.2019 года № 153-пп,
* 129 деревянных домов (общей площадью 60 тыс.кв.м) по программе Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения, в городском округе "Город Архангельск", №858-пп.

Не секрет, что один из самых насущных вопросов - это неудовлетворительное, зачастую критичное состояние деревянных домов, отдельных конструктивных элементов (фундамента, кровли, и т.д.) (в среднем процент износа по домам 60-70%). Высокая степень износа деревянного жилого фонда обусловлена в основном объективными факторами – такими, например, как продолжительный срок эксплуатации домов. Так как инвентаризация состояния домов зачастую проводилась 15-20 лет назад, актуальные цифры по износу определяются уже лишь при проведении оценки специализированной организацией при признании дома непригодным для проживания. Отсюда также и возникает проблема включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, в которых фактически такой ремонт уже нецелесообразен (стоит отметить, что при передаче домов по конкурсу муниципалитетом в перечень обязательных работ включено проведение инвентаризации для определения фактического износа).

НО «Фонд капитального ремонта АО» самостоятельно заказывает проведение экспертизы для выявления целесообразности проведения ремонта и зачастую в результате такой экспертизы дома признаются непригодными. Таким образом, при проведении капитального ремонта первоочередная задача – это ремонт домов, в которых собственники готовы в дальнейшем за счет доп.взносов провести работы по другим конструктивным элементам, так как в рамках программы в деревянном фонде проводятся работы лишь по одному из элементов (чаще всего фундамент, как наиболее затратная часть).

В актуализированную региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов по МО «Город Архангельск» включены все многоквартирные жилые дома города (3109 многоквартирных домов), за исключением признанных в установленном порядке аварийными, а также за исключением домов, в которых имеется менее пяти жилых помещений.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование территориального округа, количество домов, шт. | | | | | | | | | |
| Октябрьский | Ломоносовский | Солом-бальский | Северный | Варавино-Фактория | Маймаксанский | Майская Горка | Исакогорский | Цигломенский | Итого |
| 571 | 486 | 408 | 164 | 270 | 336 | 274 | 461 | 139 | 3109 |

В краткосрочную региональную программу капитального ремонта на 2020 год по МО «Город Архангельск» было включено 115 жилых домов на сумму 164,2 млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| год | Наименование территориального округа, количество домов, шт. | | | | | | | | | |
| Октябрьский | Ломоносовский | Соломбальский | Северный | Варавино-Фактория | Маймаксанский | Майская Горка | Исакогорский | Цигломенский | Итого |
| 2020 | 22 | 17 | 15 | 8 | 7 | 14 | 9 | 13 | 10 | 115 |

По состоянию на 1 января 2021 года капитальный ремонт жилых домов, включенных в краткосрочную программу капитального ремонта на 2020 год, по МО «Город Архангельск» выполнен НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Архангельской области» в полном объеме на всех 115 домах.

В 5-9 этажных домах, в основном это капитальный ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций, кровельного покрытия. По данным регионального оператора кровля отремонтирована в 12 многоквартирных домах. В домах выше 6 этажей проводился ремонт лифтового оборудования. В 3 многоквартирных домах выполнены работы по ремонту и утеплению фасада.

В рамках реализации программы 2020 года обследовано 70 многоквартирных деревянных жилых домов города Архангельска, по 55 домам специализированной организацией принято решение о нецелесообразности проведения капитального ремонта. В настоящее время межведомственной комиссией проводятся процедуры по признанию таких домов аварийными и подлежащими сносу. По 6 домам принято решение о необходимости проведении капитального ремонта. Фундаменты отремонтированы в 9 деревянных многоквартирных домах. За 2020 год признаны аварийными 225 домов.

В краткосрочную региональную программу капитального ремонта на 2021 год по МО «Город Архангельск» включено 60 жилых домов на сумму 414,4 млн. руб.

За 1 квартал текущего года фондом капитального ремонта проведено обследование 16 деревянных многоквартирных жилых домов, в одном доме ведутся работы по ремонту фасада -60% выполнено, в 16 МКД проведены электронные аукционы по отбору подрядной организации на выполнение работ по замене лифтов, идет работа по заключению договоров подряда, по 5 МКД, идет работа по заключению договоров на проведение работ по ремонту кровли и инженерных коммуникаций.

В настоящее время на территории муниципального образования «Город Архангельск» осуществляется реализация адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы".

В 2020 году в рамках Программы с финансовой поддержки Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) путем осуществления мероприятий по выкупу жилых помещений у собственников расселено 156 жилых помещений общей площадью 6 264,25 кв.м (338 чел.).

Также в 2020 году в рамках этапа 2019 года по заказу ГКУ АО "ГУКС" построено 2 жилых дома по адресам: г. Архангельск, просп. Московский, д. 55, корп. 5, Карпогорская, д. 28.

В жилой дом № 55, корп. 5 по просп. Московскому расселено 138 жилых помещений, расположенных в аварийных домах, общей площадью 6 399,8 кв. м, (386 человек). Дом полностью заселен.

В жилой дом № 28 по ул. Карпогорской на сегодняшний день расселено 80 жилых помещений из 81, расположенных в аварийных домах, общей площадью 4 508,23 кв. м (264 человека). В отношении 1 жилого помещения 02.03.2021 утверждено мировое соглашение в судебном порядке о предоставлении жилого помещения в собственность.

В 2021 году в рамках этапа 2020 года (II этап) согласно государственному контракту (заказчиком является ГКУ АО "ГУКС") запланирована сдача двух жилых домов по просп. Московскому и 1 дома по просп. Ленинградскому. В указанные дома планируется расселить более 9 тыс. кв. м аварийного жилья.

На сегодняшний день построено 2 жилых дома по адресам: г. Архангельск, просп. Московский, д. 55, корп. 1 и корп. 6. Показ жилых помещений в указанных домах гражданам осуществлен 03.04.2021.

В жилой дом № 55, корп. 1 по просп. Московскому планируется расселить 46 жилых помещений, расположенных в аварийных домах, общей площадью 2 200,49 кв. м, (138 человек). В жилой дом № 55, корп. 6 по просп. Московскому планируется расселить 96 жилых помещений, расположенных в аварийных домах, общей площадью 3 411,45 кв. м, (297 человек).

В настоящее время продолжается показ жилых помещений гражданам и подготовка документов для предоставления жилых помещений.

Также в 2021 году путем изъятия жилых помещений у собственников на 01.04.2021 расселено 28 жилых помещений общей площадью 1 080,75 кв. м (57 человек). Путём предоставления жилых помещений свободного жилищного фонда города Архангельска расселено 6 жилых помещений площадью 256,3 кв. м (17 человек). Путем реализации договора о развитии застроенной территории расселено 3 жилых помещения площадью 163,8 кв. м (11 человек).

В настоящее время на территории муниципального образования «Город Архангельск» осуществляется реализация адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы".

В 2020 году в рамках Программы с финансовой поддержки Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) путем осуществления мероприятий по выкупу жилых помещений у собственников расселено 156 жилых помещений общей площадью 6 264,25 кв.м (338 чел.).

Также в 2020 году в рамках этапа 2019 года по заказу ГКУ АО "ГУКС" построено 2 жилых дома по адресам: г. Архангельск, просп. Московский, д. 55, корп. 5, Карпогорская, д. 28.

В жилой дом № 55, корп. 5 по просп. Московскому расселено 138 жилых помещений, расположенных в аварийных домах, общей площадью 6 399,8 кв. м, (386 человек). Дом полностью заселен.

В жилой дом № 28 по ул. Карпогорской на сегодняшний день расселено 80 жилых помещений из 81, расположенных в аварийных домах, общей площадью 4 508,23 кв. м (264 человека). В отношении 1 жилого помещения 02.03.2021 утверждено мировое соглашение в судебном порядке о предоставлении жилого помещения в собственность.

В 2021 году в рамках этапа 2020 года (II этап) согласно государственному контракту (заказчиком является ГКУ АО "ГУКС") запланирована сдача двух жилых домов по просп. Московскому и 1 дома по просп. Ленинградскому. В указанные дома планируется расселить более 9 тыс. кв. м аварийного жилья.

На сегодняшний день построено 2 жилых дома по адресам: г. Архангельск, просп. Московский, д. 55, корп. 1 и корп. 6 (Акт приемки подписан 31.03.2021). Показ жилых помещений в указанных домах гражданам осуществлен 03.04.2021.

В жилой дом № 55, корп. 1 по просп. Московскому планируется расселить 46 жилых помещений, расположенных в аварийных домах, общей площадью 2 200,49 кв. м, (138 человек). В жилой дом № 55, корп. 6 по просп. Московскому планируется расселить 96 жилых помещений, расположенных в аварийных домах, общей площадью 3 411,45 кв. м, (297 человек).

В настоящее время продолжается показ жилых помещений гражданам и подготовка документов для предоставления жилых помещений.

Также в 2021 году путем изъятия жилых помещений у собственников на 01.04.2021 расселено 28 жилых помещений общей площадью 1 080,75 кв. м (57 человек). Путём предоставления жилых помещений свободного жилищного фонда города Архангельска расселено 6 жилых помещений площадью 256,3 кв. м (17 человек). Путем реализации договора о развитии застроенной территории расселено 3 жилых помещения площадью 163,8 кв. м (11 человек).

В связи с тем, что в городе Архангельске ежегодно более 200 домов признаются аварийными, на сегодняшний день более 1000 домов признаны аварийными, проблема с переселением из ветхого и аварийного жилья стоит очень остро, постановлением Правительства Архангельской области от 15.12.2020 № 858-пп утверждена программа Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения, в городском округе "Город Архангельск". В рамках данной программы планируется расселить 129 жилых домов общей площадью около 60 тыс. кв.м (3,5 тыс.чел.).

Для расселения жителей домов, включенных в указанную программу, планируется приобретение жилых помещений в многоквартирных домах; строительство многоквартирных домов для переселения граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения; предоставление возмещения за жилые помещения лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.