

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ЖКХ ГОРОДА АРХАНГЕЛЬСКА

Марчук Р.Н., магистрант ВШЭУиП Северного (Арктического) Федерального университета им. М.В. Ломоносова, E-mail: r.marchuk.a@gmail.com

В статье рассматриваются вопросы кризисного состояния жилищно-коммунального хозяйства в Архангельске, и проводится анализ состояния основных фондов ЖКХ города. Показатели реализации жилищной политики постсоветского периода обозначили проблемы регулирования отрасли в столице Поморья. Сравнительная характеристика жилищных фондов городов Архангельской области позволяет сказать, что Архангельск существенно отстает по качеству благоустройства жилищного фонда. Автор отмечает, что развал жилищно-коммунального хозяйства в 1990-е годы и резкое сокращение финансирования привело к нарастанию объема ветхого и аварийного жилья в областном центре, управление ЖКХ города осложнено наличием большого количества ветхих коммуникаций. В заключении автор статьи определяет, что тактической задачей в среднесрочной перспективе помимо ликвидации ветхого жилья становится реконструкция инженерных сетей, которые в совокупности являются главными ограничителями полноценного регулирования ЖКХ, а стратегической – повышение социально-экономического статуса региона, качества и уровня жизни населения, благоустройство и создание комфортных условий для проживания.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство Архангельска, основные фонды ЖКХ города, инженерные коммуникации, ветхий жилой фонд.

ANALYSIS OF FIXED ASSETS HOUSING AND UTILITIES ARKHANGELSK

Roman Marchuk, Master's degree student of Higher School of Economics, Management and Law, Northern (Arctic) Federal University named after Lomonosov, E-mail: r.marchuk.a@gmail.com

The article discusses the crisis state of the housing and communal services in Arkhangelsk, and analyzes the condition of the city's housing and communal services. Indicators of the implementation of the housing policy of the post-Soviet period marked the problems of the industry regulation in the capital of Pomorye. Comparative characteristics of housing funds in the cities of the Arkhangelsk region allows to say that Arkhangelsk lags behind in terms of the quality of housing improvement. The author notes that the breakdown of housing and communal services in the 1990s and a sharp reduction in funding led to an increase in the volume of dilapidated housing in the regional center, the management of the housing and communal services of the city is complicated by the presence of a large number of dilapidated communications. In conclusion, the author of the article determines that in the medium term, in addition to the elimination of dilapidated housing, a tactical task is the reconstruction of engineering networks, which together constitute the main constraints to the full regulation of housing and communal services, and the strategic one is to increase the socio-economic status of the region, the quality and standard of living of the population, comfortable living conditions.

Keywords: housing and communal services of arkhangelsk, the basic funds of the city's housing and communal services, engineering communications, dilapidated housing stock.

С момента становления Архангельска освоение территорий шло с учетом наиболее благоприятных гидрографических условий, к началу XXI века сложилась линейная система чередующихся поселений и промышленных площадок со всеми сопутствующими ей недостатками. В настоящее время город занимает площадь 30 тыс. га, состоит из исторического центра, Соломбальского поселения, островных, приречных селений и поселков лесозаводов, поселка железнодорожников Исакогорка и территорий бывшего Соломбальского целлюлозно-бумажного комбината (СЦБК) с прилегающими производственными базами. В его административном подчинении находятся 6 сельских населенных пунктов: аэропорт Васьково, поселок Боры, поселок Лесная речка, поселок Новый Турдеевск, Талажский авиагородок, поселок Турдеевск [4].

Административно-территориальное деление города было закреплено Решением Совета депутатов № 88 от 15 ноября 1991 года. Архангельск растянут на десятки километров, что в значительной степени затрудняет регулирование ЖКХ. Основная часть населения, – 54,8 % от общей численности, проживает центральных Октябрьском,

Ломоносовском и Соломбальском округах [5]. Самыми малонаселенными являются Цигломенский, Северный и Маймаксанский, последний состоит из ряда разбросанных по большой территории поселков, построенных в XX веке при лесозаводах.

Часть микрорайонов Архангельска не имеют сухопутной транспортной доступности, изолированы от централизованных коммуникаций и имеют автономные инженерные сети. Разобшенная планировочная структура и слабость местных бюджетов негативно влияет на регулирование ЖКХ. Слабая экономика не позволяет выполнить интеграцию локальных поселковых систем в централизованные общегородские сети.

Массовая застройка Архангельска проводилась в 1957-1995 годах, в период с 1971 по 1995 годы возведен основной объем зданий. До 1971 года большая часть жилых строений периферийных округов была выполнена из дерева. В центральных – Октябрьском и Ломоносовском округах сосредоточено самое большое количество каменного жилфонда (70%), построенного в 1957-1970-е годы. Деревянный жилфонд занимает в Маймаксанском – 18,2 %, Соломбальском – 15,8 %, Исакогорском – 14,1 %, Ломоносовском – 12,8 % и Октябрьском – 10,9 %. Строения до 1945 года постройки сосредоточены в Маймаксе, Северном округе и Цигломени. Новое строительство, после 1995 года, в основном ведется на свободных территориях Майской горки и в центре города в виде точечной застройки [5].

По обеспеченности жильем существенного различия между округами нет, но благоустройство и качество жилья разные (табл. 1) [5, 8].

Таблица 1. Благоустроенность жилищного фонда Архангельска (%)

Площадь, оборудованная:	Благоустройство жилья по годам, %								
	1995 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2009 г.	2016 г.
водопроводом	81,5	84,9	84,9	86,1	85,7	85,7	86,1	87,0	89,5
канализацией	79,6	82,5	82,5	83,6	83,3	83,4	85,0	85,0	87,7
центральным отоплением	78,5	69,3	69,5	83	82,6	82,9	83,2	84,4	87,5
газом	71,4	71,8	71,2	71,8	73,4	73,2	72,7	72,7	67,4
ваннами	71,9	76,8	76,8	77,5	78,1	78,2	78,2	78,2	80,5
горячим водоснабжением	71,2	77,3	77,5	78,6	78,4	78,4	79,5	80,7	83,1

В 1990-е годы развитие жилищного строительства и устройство инженерных коммуникаций резко снизилось, а по некоторым показателям было сведено к нулю. По данным Федеральной службы государственной статистики в Архангельске на 2015 год инженерные коммуникации находятся в ветхом состоянии, требуют замены 28 % водопроводных, 77,6 % канализационных и 46,47 % тепловых трубопроводов [9].

С самыми большими проблемами в области реконструкции и модернизации столкнулся МУП «Водоканал». Старейший из эксплуатируемых участков водопроводной сети построен вдоль переулка Театральный в 1911 году, диаметром 100 мм, в чугунном

исполнении до последнего времени находился в эксплуатации. До сих пор используется водопровод, диаметром 250 мм, по пр. Новгородский между улицами Урицкого и Шубина, проложенный в конце 1920-х годов. На 2016 год в Архангельске более 20 % сетей являются бесхозными, 56 % воды не доходит до потребителей. В катастрофическом состоянии находится городская канализация, МУП «Водоканал» ежедневно работает на ликвидации «подпоров», за восемь месяцев 2016 года произошло 4500 аварий [6, 9].

В постсоветский период снизились темпы строительства жилья и расселения из деревянного фонда. С начала 1990-х годов объем строительства жилья был незначителен, максимальные цифры были достигнуты в 2008 году – 126,33 тыс. кв. м, затем снова наметился спад [2]. В Архангельске объем строительства жилья ниже общероссийского в два раза. В 2015 году было введено 62,348 тыс. кв. м., что составляет всего 0,19 кв. м на человека (2014 году – 77,72 тыс. кв. м.)

Стоимость квадратного метра в новостройках – 53 тыс. рублей, на вторичном рынке – 63 тыс. рублей. На высокую стоимость влияет превышение спроса над предложениями, и ипотечное кредитование значительно усиливает этот дисбаланс.

Чтобы кардинально изменить ситуацию требуется увеличение объемов строительства в 4-5 раз, тогда можно попытаться выполнить задачу, поставленную руководством страны: сдавать не менее 1 кв. метра жилья в год на одного жителя.

Развал жилищно-коммунального хозяйства в 1990-е годы и резкое сокращение финансирования привело к нарастанию ветхого и аварийного жилья. Если на 1 августа 2004 года было 849 ветхих домов, то к 1 июля 2011 года из 3956 многоквартирных деревянных домов города – 1357 признаны некачественными и объем продолжает нарастать из-за обветшания зданий.

В городе остро стоит проблема расселения, содержания и управления такими домами. Управляющие компании с большой неохотой берут на обслуживание деревянный фонд города, причинами нежелания являются износ инженерных сетей, систематическая аварийность на коммуникациях и общее состояние строений, не позволяющее добиться энергосбережения.

По данным Федеральной службы государственной статистики жилищный фонд области (с Ненецким автономным округом (НАО)) насчитывает 165949 зданий (НАО принадлежит 5216 строений), в Архангельске сосредоточены – 10193 строений, или 6,14 %, во всех других городах – 5,18 % (табл. 2) от общего количества домов региона [9].

Таблица 2. Число жилых домов в регионе и по городам области на 2016 год, единиц

	Число жилых домов–	в том числе
--	--------------------	-------------

	всего	индивидуально-определенных зданий	многоквартирных жилых домов
Архангельская область	165949	126774	39175
в том числе НАО	5216	3700	1516
Архангельск	10193	4404	5789
Коряжма	736	451	285
Котлас	5042	3764	1278
Новодвинск	523	244	279
Северодвинск	2309	800	1509

Архангельская область в целом имеет самые плохие показатели по наличию ветхого и аварийного жилфонда в Северо-Западном федеральном округе (СЗФО РФ) – 1767,7 тыс. кв. м, львиная доля которого находится в областном центре – 20,92 %.

Состояние жилищного фонда Архангельска по сравнению с другими городами области существенно хуже. Уровень благоустройства жилищного фонда областного центра выше, чем по области, но уступает Коряжме, Новодвинску и Северодвинску (табл. 3). От удельного веса некачественных строений региона во всех городах области, без Архангельска, сосредоточено – 4,92 % некачественного жилья, в Ненецком автономном округе – 0,89 % ветхих домов (табл. 4) [9].

Таблица 3. Благоустройство жилищного фонда на 2016 год, % от общей площади строений в поселении

	Удельный вес общей площади, оборудованной, %						
	водопроводом	канализацией	отоплением	ваннами (душем)	газом	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
Архангельская область	63,2	60,5	64,9	55,5	53,1	55,3	12,9
в том числе НАО	62,4	55,1	94,4	50,7	73,4	61,9	2,6
Архангельск	89,5	87,7	87,5	80,5	67,4	83,1	25,3
Коряжма	96,3	96,3	96,3	93,6	84,8	96,3	11,1
Котлас	83,4	78,7	82,3	71,9	77,9	75,8	3,4
Новодвинск	98,1	98,1	98,1	97,4	90,1	98,1	6,7
Северодвинск	98,7	98,7	98,7	98,0	70,2	98,5	27,3

Таблица 4. Распределение ветхого жилищного фонда по городам Архангельской области на 2016 год.

	Общая площадь ветхих жилых помещений, тыс. кв.м	Удельный вес ветхого жилья в жилфонде города, %
Архангельская область	1767,7	5,7
в том числе: Ненецкий автономный округ (НАО)	15,7	1,5
Архангельск	369,9	4,5

Коряжма	1,6	0,2
Котлас	41,3	2,3
Новодвинск	2,9	0,3
Северодвинск	32,4	0,8

Для решения вопроса в Архангельске и области работают целевые программы по переселению из ветхого жилья. С привлечением средств из Государственной корпорации Фонда содействия реформированию ЖКХ (ФСР ЖКХ), областного и муниципального бюджетов, частных инвесторов, фонда капитального ремонта и собственников помещений осуществляется строительство социального жилья и проводится капитальный ремонт ветхих строений областного центра.

По областной программе с 2013 по 2017 годы в Архангельске необходимо расселить 240 аварийных домов, площадью 86 тыс. кв. м. На настоящий момент за счет всех источников расселено 812 человек, проживавших на 12,9 тыс. кв. м. аварийного фонда. В том числе 572 человека (202 жилых помещения) – из аварийных зданий, включенных в областную программу, и 240 человек – из домов, признанных аварийными после 1 января 2012 года.

В исполнении мэрии города находится 2053 судебных решений о предоставлении жилья общей площадью более 95 тыс. кв. м. Из бюджета города и региона на 2016-2018 годы для этих целей предусмотрено 522,4 млн. рублей, но данные средства покрывают только часть требуемых сумм [7].

Для решения расселения граждан из ветхого жилья мэрией города по «Программе застроенных территорий» выделены 43 участка под новое строительство с расселением ветхих домов инвесторами. Первые три участка по улицам Воскресенская, Выучейского и Урицкого выставлены на торги.

Помимо этого, в Архангельске не разрешенной остается проблема постепенного сноса или капитального ремонта первых панельных домов, которые строились как временное жилье на 30-35 лет и выработали свой ресурс. Проблема реконструкции таких зданий усложняется не только моральным и физическим износом, но и состоянием внутренних инженерных сетей, нормативные сроки которых исчерпаны.

Сложно осуществляется исполнение государственной программы Архангельской области «Развитие энергетики, связи и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области (2014 – 2020 годы)». Согласно проведенной проверке Контрольно-счетной палаты эффективности реализации программы за 2015 год в соответствии с Положением об оценке составила 86,2 баллов [3].

Большое количество ветхого жилья в Архангельске по сравнению с другими городами области обусловлено возрастом города. Общая площадь жилых помещений сформировалась за счет строительства деревянных домов при лесозаводах города в довоенные годы [1].

В общей сложности 17,72 % такого жилья от площадей региона приходится на областной центр. В совокупности на все другие города – 7,69 % (табл. 5). Остальная доля построек области, возведенных до 1945 года, составляет в основном индивидуальный частный фонд сельских поселений [9].

Таблица 5. Распределение жилфонда по времени постройки в городах области на 2016 год.

	Общая площадь жилых помещений по годам возведения, тыс. кв.м				
	до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	после 1995
Архангельская область	1333,4	2316,3	9167,3	14660,9	3709,6
в том числе НАО	2,0	16,6	153,7	391,1	473,9
Архангельск	87,3	559,2	2153,1	4240,0	1097,0
Коряжма	0,8	2,7	301,4	475,5	101,9
Котлас	6,1	89,7	510,5	867,1	361,9
Новодвинск	0,1	24,0	294,5	466,1	56,1
Северодвинск	7,9	149,4	1413,3	2480,3	158,9

Коряжма, Новодвинск и Северодвинск являются, по сути, молодыми моногородами, с градообразующими предприятиями лесохимии и судостроения. Два последних ранее входили в состав Архангельска, были выделены из его состава: поселок «Судострой» (ныне г. Северодвинск) в августе 1938 года, поселок «Первомайский» (ныне г. Новодвинск) в ноябре 1977 года.

Таким образом, основными проблемами Архангельска являются разобщенность его поселений, наличие ветхого жилищного фонда и разрозненной сетей всех направлений. Пространственная планировочная структура, отсутствие единой централизованной системы инженерных коммуникаций и сложность интеграции сетей островных и удаленных территорий в единый комплекс существенно усложняют процессы регулирования и реформирования комплекса ЖКХ и повышают стоимость экономически обоснованного тарифа на поставку ресурсов.

Тактической задачей в среднесрочной перспективе в обновлении основных фондов города помимо ликвидации ветхого жилья становится реконструкция инженерных сетей, которые в совокупности являются главными ограничителями полноценного регулирования ЖКХ, а стратегической – повышение социально-экономического статуса региона, качества и уровня жизни населения, решение вопросов благоустройства и создания комфортных условий для проживания.

Литература:

1. Акишева В.Д., Марчук Р.Н. Диалог прошлого и настоящего. Формирование инженерной инфраструктуры в Архангельске // Наш дом в Архангельске. 2016. № 4 (18) – С. 4.
2. Ефремова С.А. Белый город над белой водой // Архангельск – столица Русского Севера. Архангельск: ОМ- Медиа, 2013. – С. 147-169.
3. Заключение Контрольно-счетной палаты Архангельской области по результатам внешней проверки отчета об исполнении бюджета Архангельской области за 2015 год.
4. Распоряжение главы муниципального образования «Город Архангельск» от 27 сентября 2006 года «Об утверждении задания на разработку документа территориального планирования «Генеральный план муниципального образования «Город Архангельск» // URL: <http://docs.cntd.ru/document/962015235> (дата обращения 28. 11. 2016)
5. Решение Архангельского городского Совета депутатов № 46 от 23 апреля 2002 года «О социально-экономическом положении города в 2001 году» // URL: <http://docs.cntd.ru/document/962006414> (дата обращения 24. 11. 2016)
6. Сайт города Агентство по тарифам и ценам Архангельской области установило новый тариф на услуги водоснабжения и водоотведения в столице Поморья. 31 декабря 2014 г. // URL: <http://www.arhcity.ru/page=0/31004> (дата обращения 11. 12. 2016)
7. Соколова В. В 2016 году в Архангельске для расселения ветхого жилья планируют построить 481 квартиру // ИА Двина-Информ. 2016. 12 января. URL: <http://www.dvinainform.ru/economy/2016/01/12/39244.html> (дата обращения 21.11. 2016)
8. Статистический сборник. Жилищный фонд и коммунальное хозяйство Архангельской области в 2009 году. – Архангельск: Архангельскстат. 2010. – С.7, 8-11, 13, 22, 23, 27-30, 37.
9. Статистический сборник. Жилищный фонд Архангельской области в 2011-2015 годах, включая разрез по городам и районам. – Архангельск: Архангельскстат. 2016. – С. 10, 12, 16, 21 – 23, 25, 36.