Приложение 2

к постановлению Администрации муниципального округа Первоуральск

от 13.02.2025 № 434

РАЗДЕЛ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОБЛЕМ, НА РЕШЕНИЕ КОТОРЫХ НАПРАВЛЕНА МУНИЦИПАЛЬНАЯ ПРОГРАММА «РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК   
НА 2024- 2029 ГОДЫ»

За последние десять лет проблема обеспечения устойчивого и эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства муниципального округа Первоуральск приобрела еще большую остроту. Это связано с тем, что фактические расходы на развитие этой отрасли не покрывают потребности в ее финансировании. Из-за недостаточных темпов модернизации и развития основных фондов, жилищный фонд и системы коммунальной инженерной инфраструктуры продолжают деградировать.

По состоянию на 01 января 2025 года жилищно-коммунальный комплекс муниципального округа Первоуральск насчитывал:

1) площадь жилищного фонда – 4540,19 тыс.м2, в том числе 94,19 тыс.м2 в муниципальной собственности;

2) теплоснабжение муниципального округа на 94% осуществляется от централизованных теплоисточников: Первоуральской теплоэлектроцентрали, находящейся в ведомстве публичного акционерного общества «Т Плюс» (установленная мощность 967 Гкал/час, подключенная нагрузка 323 Гкал/час), и 30 котельных, в том числе: 21 котельная принадлежит городскому округу и 9 котельных принадлежат частным организациям.

Муниципальные тепловые сети и центральные тепловые пункты города переданы на обслуживание в публичное акционерное общество «Т Плюс» в рамках концессионного соглашения, заключенного 15 декабря 2021 года. Тепловые сети поселков обслуживают Первоуральское муниципальное унитарное предприятие «Производственное жилищно-коммунальное управление пос. Динас», Первоуральское муниципальное унитарное предприятие «Производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» и открытое акционерное общество «Российские железные дороги».

3) 458,3 км инженерных сетей теплоснабжения из них 68,4% нуждающихся в замене;

261,3 км водопроводной сети из них 78,4% нуждающихся в замене;

176,3 км канализационной сети из них 84% нуждающихся в замене;

4) 3 резервуара объемом по 4000 м3 каждый, которые используются как накопители суточных колебаний водоразбора;

5) 765,9 км газовых сетей.

Износ основных фондов системы теплоснабжения составляет более 60,0%, водоснабжения и водоотведения - более 65,0%. В результате этого износа потери коммунальных ресурсов, которые оплачивают потребители, в системах водоснабжения составляют более 26,0%, в системах теплоснабжения более 27,0%.

Водоснабжение г. Первоуральск осуществляется с 2-х не зависимых источников – Нижнесергинские подземные артезианские скважины (25 тыс.м³/сутки), а также Верхне Шайтанский пруд (поверхностный источник водоснабжения – 25 тыс. м³/сутки).

В связи с засушливой осенью 2022 года, малоснежной зимой и незначительным количеством осадков в первой половине 2023 года, в паводковый период уровень воды в Верхне-Шайтанского водохранилища не вышел на нормальный подпорный уровень – 7,0 м. На момент установления ледового покрова уровень водохранилища составлял 5,95 м, что ниже НПУ на 1,05 м. В результате работы в зимних условиях зафиксировано снижение уровня воды к 24.03.2023 года до 4,28 метра.

Для сохранения ресурса Верхне-Шайтанского водохранилища проведена работа по расчистке притоков, выполнена переброска воды с Пильненского и Северо-Шайтанского прудов. Выполнен ремонт сифонного водосброса на Пильненском пруде, ремонт затвора на ГТС Северо-Шайтанского пруда. Увеличена подача воды с Сергинского месторождения подземных вод до максимальных расходов.

В связи со снижением уровня воды и для сохранения ресурса в Верхне-Шайтанском водохранилище принято решение о подаче в городскую сеть по резервному источнику водоснабжения - Ревдинскому водоводу Ду-400мм.

В связи с изменением направления потоков в магистральных и уличных трубопроводах ухудшилось качество питьевой воды из-за вторичного загрязнения, по показателям - цветность, мутность и запах.

Кроме того, причиной временных прекращений и ограничений коммунального ресурса является высокий процент износа инженерных сетей. По состоянию на 1 января 2024 года износ сетей холодного водоснабжения составляет 80%.

Ситуация, сложившаяся в городском округе Первоуральск в сфере обеспечения населения услугами теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также содержания объектов очистки хозяйственно-бытовых сточных вод, создает серьезную опасность для здоровья населения, влечет за собой экономический ущерб за счет безвозвратных потерь потенциальных вторичных ресурсов и усугубляет негативное антропогенное влияние на общую экологическую ситуацию.

С целью повышения качества питьевого водоснабжения, а также снижения социального напряжения Администрацией муниципального округа Первоуральск разработана Программа по повышению надежности и качества питьевого водоснабжения населению городского округа Первоуральск, утвержденная постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 10 июля 2024 года №1732.

Жилищный фонд и объекты коммунальной инфраструктуры находятся в изношенном состоянии. Более 70% многоквартирных домов от общего их количества имеют срок эксплуатации более 30 лет. Износ инженерного оборудования в многоквартирных домах составляет более 70%, конструктивных элементов - более 55%.

Согласно статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 673 Гражданского кодекса Российской Федерации жилое помещение должно быть пригодным для проживания граждан, отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям.

Проблема технического состояния многоквартирных домов, приведение их в соответствие с требованиями нормативных документов остается наиболее острой социальной проблемой.

Общее имущество многоквартирного дома в процессе эксплуатации подвергается физическому износу, влиянию природных и климатических факторов, приходит в негодность в силу ненадлежащей эксплуатации. Для восстановления эксплуатационных показателей и приведения жилого фонда в нормативное техническое состояние необходимо своевременное устранение возникающих неисправностей, в том числе проведение комплексного капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с использованием современных строительных материалов и технологий, энергоэффективных решений, которые обеспечат высокий уровень благоустройства и качественное улучшение условий проживания граждан. Большая часть многоквартирных домов по своему фактическому техническому состоянию нуждается в проведении тех или иных видов работ капитального ремонта.

Таким образом, большая часть жилого фонда нуждается в направлении больших объемов инвестиций для поддержания его в технически исправном и пригодном для проживания состоянии, а восстановление жилищного фонда является одной из важнейших задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства. На территории городского округа проблема изношенного жилищного фонда решается путем его капитального ремонта и реконструкции.

В Свердловской области сформирована долгосрочная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в основе которой создана информационная база, содержащая паспорта всех многоквартирных домов, включающие сведения о дате постройки, дате и видах проводимых ремонтных работ. В зависимости от этих данных определены очередность, виды работ и плановые периоды проведения капитального ремонта на 39-летний период. В Региональной программе в ходе актуализации по городскому округу Первоуральск числится 1099 домов. В целом за период реализации Региональной программы капитального ремонта, на территории муниципального округа Первоуральск, начиная с 2015 года, выполнен капитальный ремонт в 431 многоквартирном доме, из них в 251 – ремонт всех конструктивных элементов, в 102 – замена лифтового оборудования, в 25 - крыши, что позволило улучшить жилищные условия населения, проживающего на более чем 929,0 тыс. кв. метров.

В ходе анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства муниципального округа Первоуральск выявлены следующие основные проблемы:

1) недостаточное развитие коммунальных систем для обеспечения возрастающих потребностей общества, в том числе связанных с новым строительством;

2) неравномерное распределение коммунальных мощностей, приводящее к неэффективному использованию ресурсов;

3) высокий уровень морального и физического износа жилых домов, а также коммунальных объектов и сооружений;

4) неэффективное использование ресурсов, в том числе наличие значительных потерь в процессе производства и транспортировки коммунальных ресурсов; высокий уровень морального и физического износа жилых домов, а также коммунальных объектов и сооружений.

Достижение целей программы позволит создать достойные условия проживания граждан. Однако, принимая во внимание значительные финансовые затраты на внедрение мероприятий, предусмотренных муниципальной программой, выполнять их только за счет средств местного бюджета затруднительно. Привлечение средств областного бюджета - это эффективное использование программно-целевого метода для решения поставленных задач, направленных на развитие и модернизацию жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергетической эффективности на территории муниципального округа Первоуральск.

Состояние жилищного фонда муниципального округа Первоуральск характеризуется высоким процентом износа, что приводит к увеличению затрат на его содержание. Сокращение объемов жилищного строительства, отсутствие реальных источников финансирования для проведения текущих и капитальных ремонтов, передача в муниципальную собственность значительного количества ведомственного жилья, находившегося в неудовлетворительном состоянии, привело к тому, что в течение последних лет сложилась устойчивая тенденция к увеличению объемов ветхого и аварийного жилищного фонда.

Нормативный срок отслужили около 70 процентов основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. Всего по состоянию на 1 января 2025 года признаны в установленном законом порядке аварийными и подлежащие сносу 63 дома общей площадью 23369,5 кв.м., в которых проживают 1280 человек.

Перечень аварийных домов, подлежащих сносу в рамках мероприятия 1. Снос аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п.п. | Адрес | Планируемая дата сноса (год) |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Сакко и Ванцетти, 10 | 2025 |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Железнодорожная, 2 | 2025 |
|  | г. Первоуральск, ул. Свердлова, 17а | 2025 |
|  | г. Первоуральск, ул. Комсомольская, 1 | 2025-2026 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Путейская 2 | 2026 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Пролетарская, 8 | 2026 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Вайнера, 13 | 2026 |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Сакко и Ванцетти, 14 | 2026 |
|  | г. Первоуральск, ул. Медиков, 7а | 2026 |
|  | г. Первоуральск, ул. Свердлова, 4 | 2026-2027 |
|  | г. Первоуральск, ул. Свердлова, 2 | 2027 |
|  | г. Первоуральск, ст. Подволошная, 12 | 2027 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Машинистов, 57а | 2027 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Машинистов, 55 | 2027 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Машинистов, 43 | 2027 |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Орджоникидзе, д. 2 | 2027 |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Сакко и Ванцетти, 12 | 2027 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Вайнера, д. 17 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Вайнера, д. 8 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Вишнякова, д. 15 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Демьяна Бедного, д. 7а | 2028 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Демьяна Бедного, д. 10 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, п. Кузино, ул. Машинистов, д. 57 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, Ст. Подволошная, д. 9 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, ул. Медиков, д. 11 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, ул. Цветочная, д. 1 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Железнодорожная, д. 5 | 2028 |
|  | г. Первоуральск, ул. Медиков, д. 7б | 2029 |
|  | г. Первоуральск, ст. Подволошная, д. 10 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, п. Прогресс, ул. Зеленая, д. 7 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, п. Прогресс, ул. Розы Люксембург, д. 36 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, п. Билимбай, ул. Металлистов, д. 38 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, ул. Ильича, д. 21 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, ул. Гагарина, д. 32а | 2029 |
|  | г. Первоуральск, ст. Подволошная, д. 3 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, ст. Подволошная, д. 5 | 2029 |
|  | г. Первоуральск, ст. Подволошная, д. 5а | 2029 |

Мероприятия, реализуемые в рамках программы позволят повысить возможность улучшения жилищных условий и качества жизни населения, предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с неудовлетворительным техническим состоянием жилых домов, а также создать условия для приведения жилищного фонда в соответствии со стандартами качества, снизить число граждан, проживающих в жилищном фонде с высоким уровнем износа, сократить количество ветхих жилых домов.

В сложившихся условиях, для обеспечения безопасности и комфортности проживания граждан муниципального округа Первоуральск, данная Программа не может быть реализована только за счет средств собственников многоквартирных домов и местного бюджета, возникает необходимость в привлечении государственной поддержки.

Коммунальная инфраструктура теплоснабжения, электроснабжения водоснабжения и водоотведения муниципального округа Первоуральск характеризуется высоким уровнем износа основных фондов и значительными издержками на производство услуг. Содержание коммунальной инфраструктуры в ее нынешнем виде непосильно ни для потребителей коммунальных услуг, ни для бюджетной сферы, ни для организаций коммунального комплекса.

Износ основных фондов организаций коммунального комплекса составляет более 60% и продолжает увеличивается, что снижает надежность и устойчивость систем инженерного оборудования.

Из-за ветхости коммуникационных (инженерных) сетей значительно превышены нормативы потери энергоресурсов. Например, суммарные потери в тепловых сетях достигают 22,0% от производимой тепловой энергии, что составляет около 20 млн. руб. в год. Имеет место перерасход топлива в котельных из-за плохой водоподготовки и не отлаженного процесса горения (потери составляют - 12% и выше). Коэффициент полезного действия отдельных котельных колеблется в пределах 30% из-за недозагруженности производственных мощностей.

Планово-предупредительный ремонт сетей и оборудования систем теплоснабжения и водоснабжения, коммуникаций энергетики почти полностью уступил место аварийно-восстановительным работам, единичные затраты на проведение которых в 2,5 - 3 раза выше, чем затраты на плановый ремонт таких же объектов. Это еще больше усугубляет нехватку ресурсов, ведет к лавинообразному накапливанию недоремонтов и падению надежности инженерных сетей.

Использование устаревших материалов, технологий и оборудования приводят к повышенным потерям тепловой энергии, снижению температурного режима в жилых помещениях, повышению объемов водопотребления, загрязнению водных источников недостаточно очищенными сточными водами, снижению качества коммунальных услуг теплоснабжения и водоотведения.

Все это свидетельствует о наличии в отрасли острой потребности в Программе «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, повышение энергетической эффективности муниципального округа Первоуральск на 2024 - 2029 годы».

Вопросы энергосбережения в муниципальной сфере особенно актуальны в связи с реформой жилищно-коммунального хозяйства и происходящими изменениями в тарифной политике. Без решения этих вопросов не представляется возможным достижение баланса между потреблением энергоносителей и платежеспособного спроса на них.

Федеральным законом «О теплоснабжении» от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ за органами местного самоуправления закреплено полномочие о разработке топливно-энергетического баланса муниципального округа.

В соответствии с п. 56 Приказа Министерства энергетики РФ от 14 декабря 2011 года № 600 «Об утверждении Порядка составления топливно-энергетических балансов субъектов Российской Федерации, муниципальных образований» составление баланса должно быть завершено не позднее 1 октября года, следующего за отчетным, для которого составляется баланс.

Проблема технического состояния многоквартирных домов, приведение их в соответствие с требованиями нормативных документов остается наиболее острой социальной проблемой в городском округе Первоуральск.

Общее имущество многоквартирного дома в процессе эксплуатации подвергается физическому и функциональному износу, силовым нагрузкам, влиянию природно-климатических и техногенных факторов, а также приходит в негодность в силу ненадлежащей эксплуатации. Восстановление эксплуатационных показателей жилищного фонда возможно при своевременном устранении возникающих неисправностей, в том числе путем проведения капитального ремонта.

Существующие темпы проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов существенно ниже потребности в проведении таких ремонтов.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Законом в рамках Программы подлежат капитальному ремонту все многоквартирные дома, за исключением:

1) домов, официально признанных аварийными и подлежащих сносу;

2) ветхих домов;

3) домов блокированной застройки;

4) домов, помещения в которых принадлежат одному собственнику;

5) многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов;

6) многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Свердловской области.

Большая часть многоквартирных домов по своему фактическому техническому состоянию нуждается в проведении тех или иных видов работ капитального ремонта. Ежегодное недофинансирование работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является острой проблемой и затрудняет перевод жилищного хозяйства в сферу рыночных отношений, а также формирование механизмов управления жилищным фондом.

Для приведения жилого фонда к нормативному техническому состоянию необходимо проведение комплексного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках долгосрочной программы, которая обеспечит максимальный уровень благоустройства и качественное улучшение условий проживания граждан.

Основной целью Программы является улучшение жилищных условий граждан за счет проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области.

Задачей Программы является приведение технического состояния многоквартирных домов на территории муниципального округа Первоуральск в соответствие с требованиями нормативных документов.

Программа формируется на срок 6 лет с реализацией в 2024 - 2029 годах. Программа формируется для всех многоквартирных домов, находящихся на территории муниципального округа Первоуральск, вне зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта и формы собственности помещений в многоквартирных домах.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Мероприятия Программы направлены на реализацию проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Мероприятия Программы реализуются на основании ежегодно корректируемого перечня многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального округа Первоуральск, подлежащих капитальному ремонту общего имущества.

На основании статей 12 и 15 Жилищного кодекса РФ Правительством РФ утверждено Постановление от 9 июля 2016 года № 649 (ред. от 10 февраля 2020 года) «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» (вместе с «Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме»). Правилами определен порядок обеспечения доступности и требования к жилому имуществу и общему имуществу в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид.

В соответствии с требованиями законодательства обязанности по обследованию жилых помещений инвалидов с оформлением соответствующих актов и заключений, а также реализации мероприятий по переоборудованию помещений жилищного фонда возложена на органы местного самоуправления.

Эффект от выполнения Программы имеет прежде всего социальную направленность: улучшаются условия проживания граждан, обеспечивается сохранность жилищного фонда, повышается эффективность эксплуатации зданий, улучшается внешний эстетический вид жилых зданий, увеличивается надежность функционирования систем инженерно-технического обеспечения, что снижает потери ресурсов внутри дома и обеспечивает надлежащее качество коммунальных услуг, позволяет сэкономить средства собственников жилых помещений по оплате коммунальных услуг и обеспечивает экономию топливно-энергетических ресурсов и комфортное проживание граждан.