

*Санаткин Эдуард Мазахирович, студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет», Москва,
Россия*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Аннотация: Организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом предусматривает процесс планирования ремонта посредством формирования соответствующей региональной программы, формирования фонда капитального ремонта, управления его средствами, принятия решения о проведении капитального ремонта, отбора подрядчиков и финансирования работ и услуг по капитальному ремонту. Для совершенствования системы управления капитальным ремонтом жилых домов может быть рекомендовано усиление организационно-представительских функций фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для большего вовлечения собственников помещений в многоквартирных домах в систему капитального ремонта.

Ключевые слова: Ремонт, капитальный ремонт, многоквартирный дом, управляющая компания.

Annotation: The organizational and economic mechanism of overhaul management provides for the process of repair planning by forming an average average program, forming a capital repair fund, managing its funds, making decisions on major repairs, selecting contractors and financing works and services for major repairs. To identify the management system for the overhaul of residential buildings, it may be important to identify organizational and representative functions for the overhaul of common property in apartment buildings for greater implementation of common

premises in apartment buildings in the overhaul system.

Keywords: Renovation, capital repairs, apartment building, management company.

Необходимость и важность капитального ремонта многоквартирных домов совершенно очевидна и в настоящее время ни у кого не вызывает сомнения, ведь более 75 % российских многоквартирных домов прослужили дольше 25 лет и нуждаются в капитальном ремонте для восстановления надлежащего технического состояния.

В настоящее время основной проблемой, сложившейся в жилищно-коммунальной системе в России очевидна необходимость коренной реконструкции и модернизации как жилищно -коммунального хозяйства, так и сферы услуг. А именно, капитальный ремонт должен проводиться с использованием инновационных подходов для устойчивого развития в строительном бизнесе и образовании. Для решения проблемы качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых потребителям, в первую очередь, органам власти следует обратить внимание на организацию управления такими рисками в жилищно-коммунальном хозяйстве, как:

- операционные управленческие риски, сопровождающие повседневную деятельность частных операторов;
- технические и технологические риски, связанные с неисправностью морально и технически устаревшего оборудования и неэффективной организацией производственной деятельности;
- экономические риски, влияющие на финансовые показатели частных операторов;
- социальные риски, связанные с выполнением частными операторами социально значимых функций жизнеобеспечения населения, обеспечивающих жизненно важные потребности граждан;
- политические риски, связанные со спецификой организации государственного и муниципального управления, которые создают внешние

ограничения в деятельности частных операторов как со стороны законодательной, так и исполнительной власти;

- юридические риски, связанные с фрагментацией, несовершенством и иногда "непрофессионализм" действующего законодательства.

До недавнего времени Москва оплачивала капитальный ремонт из городского бюджета, вкладывая значительные средства в модернизацию инженерных систем зданий, ремонт фасадов, замену лифтов. Например, по данным правительства Москвы, в 2014-2018 годах инженерные системы в 10000 зданиях площадью 85 млн кв. м были отремонтированы, отремонтировано более 1100 фасадов в многоквартирных домах в историческом центре города и на главных улицах и магистралях, заменено 17 949 лифтов (количество лифтов, отремонтированных не полностью был сокращен почти в 4 раза).

Количество незавершенных ремонтов увеличивалось с каждым годом. Стало очевидно, что без привлечения средств собственников в ближайшие несколько лет ситуация может перейти в точку невозврата: если здание не отремонтировать сегодня, завтра его придется снести. Социальная напряженность продолжала расти. Из-за отсутствия механизмов накопления средств на капитальный ремонт только владельцы менее 2% зданий смогли самостоятельно организовать необходимый капитальный ремонт.

Программа капитального ремонта многоквартирных домов в Москве была принята в конце 2014 года с общим сроком реализации 30 лет (2015-2044), которая была разделена на периоды по 3 года каждый и дает жителям объективное представление о сроках и видах работ в их здании. Конкретный период ремонта определяется для каждой инженерной системы здания с учетом утвержденных периодов между ремонтами и реальной оценкой технического состояния. Программа реализуется на основе данные из автоматизированных информационных систем города Москвы, что обеспечивает исключение фальсификаций и возможность проверки их достоверности. При входе в здание планируются ремонтные работы, касающиеся всех систем и компонентов, которые находятся в неудовлетворительном состоянии на момент начала

ремонта. Незавершенный ремонт в течение многих лет устраняют. Для формирования первичного списка зданий, подлежащих ремонту общего имущества, используется система начисления баллов для определения приоритета, который зависит от времени эксплуатации каждой инженерной системы и конструктивных элементов многоквартирного дома (с учетом превышения сроков по отношению к указанным срокам эффективной эксплуатации) и по оценке технического состояния на основе мониторинга (состояние определяется по данным, предоставленным Московской городской государственной жилищной инспекцией). Абсолютно все здания включены в программу капитального ремонта, за исключением тех, в которых менее 3 квартир и которые подлежат сносу, реконструкции и реконструкция, если были определены источники финансирования таких работ. Приоритет отдается зданиям пятиэтажного фонда, довоенным зданиям и зданиям первого периода промышленного жилищного строительства [1; 2].

Капитальный ремонт многоквартирных домов – комплексная работа, направленная на повышение качества жизни в многоэтажных домах. Предполагает соблюдение ряда технических требований и регулируется законодательством.

На регулярность и необходимость капитального ремонта, а также на перечень работ напрямую влияют особенности эксплуатации многоэтажного дома, в котором проживают люди. Этому вопросу посвящен раздел 6 Правил и норм эксплуатации жилищного фонда. Занимается обслуживанием жилья, которое находится в районе вечной мерзлоты, в зоне повышенной сейсмической активности, а также на засоленных грунтах.

Основные положения документа:

- Особенности почвы. При расположении здания на просадочном грунте из-за его высокой пористости и легкости повышается риск сильной усадки здания. При проведении ремонта существующие инженерные коммуникации необходимо проверить на герметичность. Монтаж коммуникаций осуществляется только из высокопрочных материалов. В системах

водоснабжения устанавливаются специальные запорные механизмы, необходимые для прекращения подачи воды при возникновении протечки.

- Сейсмоактивные зоны. При проведении капитального ремонта или текущего внутри помещения на стены устанавливается специальный каркас. Если фиксируется даже небольшая сейсмическая активность, проводится техническое обследование здания, на основании которого составляется акт. Документ необходим для принятия решения о необходимости проведения ремонтных работ. Большое внимание уделяется усилению конструкций, обеспечивающих безопасность и высокую устойчивость жилых зданий.

- Вечная мерзлота. При этом внимание уделяется контролю за работой дренажной системы. Важно не допустить проникновения воды с тротуаров в фундаменты зданий с последующим ее замерзанием. Капитальный ремонт систем водоснабжения проводится не раз в 25 лет как обычно, а в индивидуальном порядке по мере необходимости и для предотвращения аварийных ситуаций.

Закон «О капитальном ремонте многоквартирных домов» (ст. 169 ЖК РФ) четко разделил, кто и как проводит работы. Местные власти несут ответственность за организацию и контроль капитального ремонта, а собственники собирают за него деньги. До этого финансовыми вопросами занимался Фонд реформирования жилищно-коммунального хозяйства, который сегодня проводит работу, расселяя жильцов из ветхих и ветхих домов. Плата за программу капитального ремонта многоквартирных домов включена в ежемесячную ЕНП и определяется индивидуально для каждого населенного пункта [3; 4].

От платы за капитальный ремонт освобождаются жильцы:

- аварийные дома;
- дома, стоящие на землях, находящихся в государственной собственности;
- квартиры в муниципальной собственности.

Размер взносов рассчитывается по средним показателям дохода и

составляет около 9 рублей за квадратный метр, сумма зависит от категории дома. Жильцы муниципальных квартир лишены права голоса в ТСЖ (ТСЖ) и не имеют права вносить какие-либо предложения по организации и проведению капитального ремонта.

Капитальный ремонт дома должен устранить конструктивные недостатки жилого фонда. Также во время работы свойства зданий можно улучшать. Периодическое техническое обслуживание является обязательным, что помогает устранить мелкие повреждения и предотвратить износ фундамента. Это, как правило, плановые ремонты, не требующие больших финансовых затрат и отключения дома от горячего водоснабжения.

Для выполнения работ должен быть организован фонд капитального ремонта, состоящий из взносов и процентов по ним, который используется для оплаты нескольких работ. Таким образом, на средства этого фонда осуществляется программа капитального ремонта общего жилого фонда. Также возможны выплаты по кредитам, которые были взяты на оказание необходимых услуг, и на оплату разработчиков проектной документации. В случае аварийного состояния жилья финансы направляются на восстановительные работы или на оплату сноса. Решение об этом должны принять собственники квартир на собрании. При проведении дополнительных работ по обустройству здания ТСЖ может установить повышенную ставку взноса [5; 6].

Деньги, внесенные в фонд капитального ремонта собственниками многоквартирных домов, могут быть потрачены на многие нужды по ремонту и реставрации жилья. Что входит в капитальный ремонт многоквартирного дома? Ремонт стен и фасадов – это основная работа при капитальном ремонте. Они позволяют:

- ремонт и утепление фасадов и цоколей;
- произвести остекление балконов и лоджий;
- поменять окна и балконные блоки на большую шумоизоляцию;
- заменить или отремонтировать дренажную систему;
- отремонтировать прилегающие пожарные лестницы;

- восстановить или заменить кровлю;
- отремонтировать прилегающие козырьки;
- отремонтировать отмостку;
- ремонт наружных стен лифтов.

Также относится к капитальному ремонту многоквартирного дома и восстановление цоколя и фундамента. Для этого из фонда капитального ремонта берутся деньги на:

- ремонт фундамент дома;
- обработка конструктивных элементов здания антисептиком;
- ремонт входов в подвалы;
- проведение герметизирующих работ по межпанельным швам и т.д.

Следующим этапом каждого капитального ремонта является реставрация крыш и чердаков. Для этого необходимо:

- ремонт чердака и крыши, проведение их противопожарной обработки;
- обработка всех деревянных балок антисептическими средствами;
- ремонт или замена поддонов;
- нормализация температурного режима;
- проведение герметизационных и ремонтных работ вентиляционных систем;
- ремонт или замена решетки парапета;
- замена или ремонт водосточных трубы и т. д.

Капитальный ремонт невозможен без реставрации лестницы с заменой ступеней и перил. Также необходима реставрация мест общего пользования у входа и входных дверей, эти работы связаны с капитальным ремонтом. Для этого необходимо провести:

- ремонт освещения в подъезде;
- отремонтировать или заменить дверные конструкции;
- ремонт люков мусоропроводов и др.

К капитальному ремонту многоквартирного дома относятся работы по реконструкции инженерных коммуникаций. Управляющая компания обязана:

- отремонтировать систему вентиляции;
- ремонт и замена системы горячего и холодного водоснабжения;
- ремонт канализационно-дренажного оборудования;
- произвести ремонт общего газоснабжения, электрооборудования, системы пожаротушения.

В целях повышения качества проектирования с 2018 года введена система отбора подрядчиков для всего комплекса работ был введен Фонд капитального ремонта Москвы, который включает в себя как проектные, так и ремонтные работы, выполняемые одной компанией. Предполагается, что в этом случае ответственность подрядчика, выполняющего ремонт, намного больше, чем ответственность стороннего проектировщика, который практически не несет ответственности за дальнейшее качество и экономичность ремонтных работ [7].

Заключение. В целях совершенствования системы управления капитальным ремонтом жилых домов представляется целесообразным:

- усилить организационно-представительские функции Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для большего вовлечения собственников помещений многоквартирных домов в систему капитального ремонта;
- внести изменения в действующее законодательство, облегчив условия проведения капитального ремонта в домах, являющихся объектами культурного наследия;
- отменить заявительный порядок отнесения домов к категории аварийных и подлежащих сносу для целей применения законодательства о капитальном ремонте;
- проработать вариант инвестирования средств фонда капитального ремонта не только путем размещения на специальных депозитах в банках, но и в более доходные финансовые инструменты с жестким регулированием перечня таких инструментов Центральным банком России;

– усовершенствовать механизм кредитования работ и услуг по капитальному ремонту для снижения кредитных рисков и роста доступности кредитных источников.

Библиографический список:

1. Федеральный закон Российской Федерации № 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и Отдельных законодательных актов Российской Федерации и признания отдельных положений Законодательных актов Российской Федерации по состоянию на 25.12.2012.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ с изменениями от 29 июля 2013 г.

3. Постановление Правительства Москвы № 832-ПП "О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Москвы от 29.12.2014.

4. Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП "Об установлении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Москвы".

5. Постановление Правительства Москвы № 834-ПП об учреждении Крупного Фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Москве от 29.12.2014.

6. В.Г. Борковская, Экономическое сотрудничество в сфере коммунального хозяйства. Сборник докладов и выступлений на семинарах по государственной службе в ИПК 2000. Проблема 1. Экономические проблемы перехода к рынку, Москва, 40-43 (2000).

7. В. Г. Борковская, Ценообразование в жилищно-коммунальном хозяйстве, Журнал коммунального хозяйства № 6, 18-19 (2000) В.Г. Борковская, Комплексные модели систем активного управления на современных развивающихся предприятиях. Передовые исследования материалов (Тома 945-949).