



## Проблемы реализации региональных программ капитального ремонта (на примере Ростовской области)

*И.Ю. Зильберова, Е.А. Томашук, В.А. Бобкина*

*Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** Повышение качественных характеристик эксплуатируемого жилого фонда, на сегодняшний день, является одной из актуальных задач. Механизмом решения данной задачи является реализуемые региональные программы капитального ремонта. Базой эффективной программы капитального ремонта должны являться достоверные данные о фактическом техническом состоянии объектов, позволяющие определить требуемый перечень видов работ, а также стоимость. Однако, несмотря на значительные результаты, выявлен ряд проблем. В статье выделены технические и стратегические проблемы реализации программ капитального ремонта, определены особенности выполнения ремонтных работ на объектах культурного наследия. Полученная информация позволит сформировать программы, учитывающие не только специфику и степень износа жилищного фонда региона, но и сформировать систему ресурсного обеспечения на среднесрочную перспективу, предполагающую достижение значений целевых показателей.

**Ключевые слова:** Капитальный ремонт, организация работ, программа капитального ремонта, срок производства работ, мониторинг, износ, дефицит специалистов, моделирование, техническое состояние, производство.

Улучшение качества состояния эксплуатируемого жилого фонда является одной из актуальных задач. Инструментарием решения данной задачи является реализуемые на сегодняшний день региональные программы капитального ремонта. Базой эффективной программы капитального ремонта должны являться достоверные данные о фактическом техническом состоянии объектов, позволяющие определить требуемый перечень видов работ, а также стоимость. Полученная информация позволит сформировать программы, учитывающие не только специфику и степень износа жилищного фонда региона, но и сформировать систему ресурсного обеспечения на среднесрочную перспективу, предполагающую достижение значений целевых показателей [1].

В соответствии с Постановлением Правительства Ростовской области от 29.12.2014 №894 на территории Ростовской области реализуется

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее РП КР ОИ МКД).

В соответствии с вышеназванным постановлением очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на основании данных о:

- износе общего имущества дома (техническое состояние);
- годе ввода дома в эксплуатацию;
- дате проведения последнего капитального дома и видах выполненных работ;
- наличии угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

РП КР ОИМКД подлежит ежегодному пересмотру.

Анализ хода реализации программы показал значительное увеличение объемов выполняемых работ, в части увеличения не только числа МКД, но и общего количества инженерных систем, подлежащих ремонту (рис. 1, рис. 2).

Работы выполняются подрядными организациями, включенными в Реестр квалифицированных подрядных организаций и определенными по результатам открытых аукционов в электронной форме, проведенных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

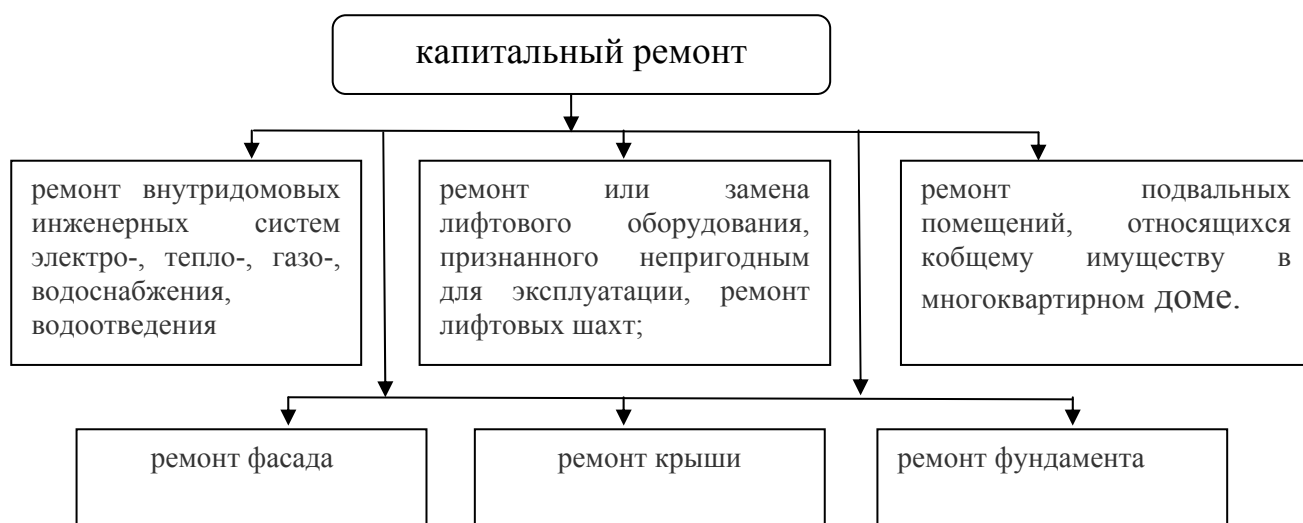


Рис. 1. – Перечень работ по капитальному ремонту в рамках РП.

Реализация программы капитального ремонта МКД на территории Ростовской области в 2016 - 2018гг.

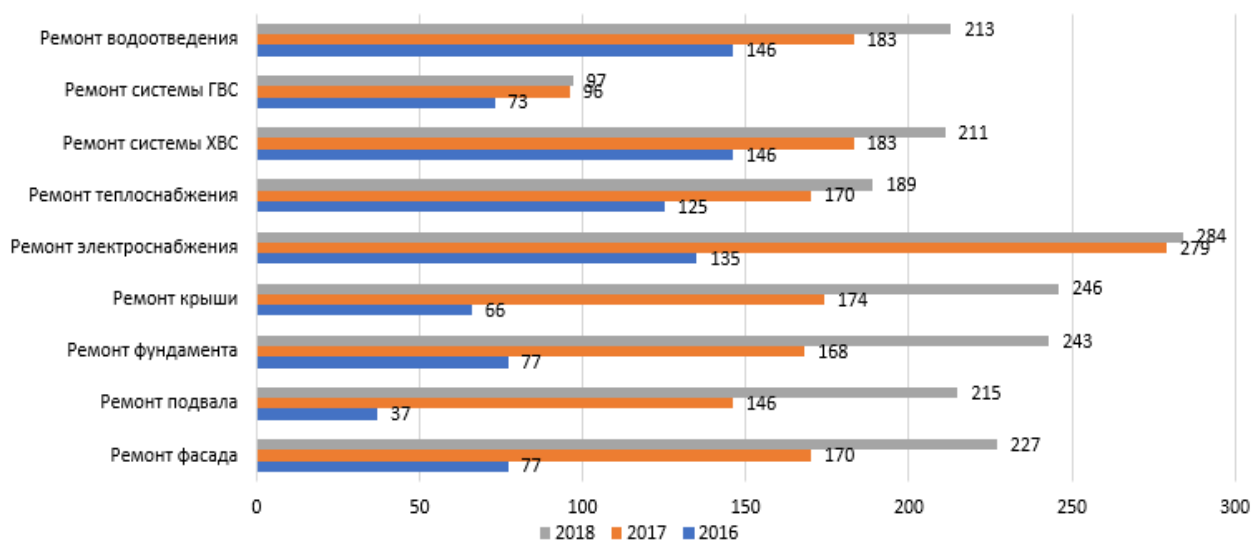


Рис. 2. – Реализация программы капитального ремонта МКД на территории Ростовской области в 2016-2018гг.

В ходе реализации РП КР ОИМКД в 2016 г. были отремонтированы 882 инженерные системы. Работы выполняли 54 подрядные организации. Общий объем финансирования по объектам составил 1 778,69 млн.руб.

В 2017 г. КР ОИ МКД был выполнен в 771 многоквартирном доме, отремонтированы 1569 инженерных систем. Работы выполняли 32 подрядные организации. Общий объем финансирования по объектам составил 2 816,33 млн.руб.

В 2018 г. КР ОИ МКД РО был выполнен в 1034 МКД, отремонтированы 1925 инженерных систем. Работы выполняли 24 подрядные организации. Общий объем финансирования по объектам составил 4011,19 млн. руб.

Реализуемая программа показала значительные результаты, однако выявила ряд проблем:

1. Неудовлетворительное качество работ и вред личному имуществу собственников имущества.

Часто низкое качество работ вызвано тем, что на подрядную организацию возлагается большой объем работ. Так как выполнить в срок взятые на себя обязательства невозможно, организация вынуждена прибегать к услугам субподрядчиков, что приводит к уменьшению затрат на ремонт и, соответственно, экономии на строительных материалах и квалификации непосредственно работников. При производстве работ отмечена низкая механизация работ, процесс осуществляется вручную, с распиливанием, свариванием и прочим нарушением целостности элементов. Производство работ осуществляется в условиях ограниченного пространства, что повышает трудоёмкость работ [2-3].

Существуют и другие специфические проблемы в этой области: к примеру, наличие вентиляционных каналов в стенах может мешать пробивке гнёзд для установки балок, вследствие чего необходима установка ригеля с последующей укладкой уже на него. Ещё большей проблемой при ремонте являются скатные крыши – их замена либо усиление подразумевает ряд сложных работ: восстановление кирпичной кладки, расчёт соединительных узлов конструкции, гидроизоляция.

Особую сложность при капитальном ремонте представляют здания, являющиеся объектами культурного наследия. Старинная лепнина, фасады – невозможность затронуть все эти элементы при ремонте порождает ряд проблем: все типы капитальных работ требуют особой аккуратности, что делает их чрезвычайно сложными. Зачастую в состав капитального ремонта входит частичная или полная реставрация декоративных элементов по типу существующих. Полностью решить все вышеперечисленные трудности не представляется возможным, но соблюдение норм и правил техники безопасности, использование качественных материалов и современного оборудования, а также поиск новых методик выполнения сложных работ сможет оптимизировать процесс ремонта.

---



## 2. Несоблюдение сроков производства работ.

Проведенный анализ показал, что, несмотря на установленный срок завершения работ на объекте – 10 октября, года реализуемой программы, работы фактически не завершены.

Так, в 2017 гг. по состоянию на 01.11.2017 г. незавершенными остались 5,7 % инженерных систем, на 7 объектах подрядные организации к работам не приступили.

В 2018 гг. незавершенными на 01.11.2018 г., остались 6,9 % инженерных систем, на 11 объектах к работам подрядные организации не приступили.

Основными причинами выявленных нарушений являются:

- нехватка материальных ресурсов, потребность в которых возникает в процессе работ. Это влечет остановку работ, что является нарушением законодательства;
- неполный допуск рабочих подрядчика к помещениям, задействованным в ходе капремонта.
- на подрядную организацию возложен большой объем работ, который не может быть освоен самостоятельно в установленный срок.

3. Отсутствие актуальных и достоверных данных о фактическом состоянии жилищного фонда, включающих сведения о возрасте, техническом состоянии, уровне благоустройства зданий, подлежащих капитальному ремонту, и др. [4,5].

## 4. Дефицит квалифицированных специалистов.

Уровень квалификации специалистов подрядных организаций неудовлетворителен, не смотря на информацию об образовании. Лица, производящие оценку технического состояния, игнорируют дефекты и повреждения конструкций, либо на основе полученных данных, неверно оценивают степень износа здания. Инженеры-проектировщики допускают

---

грубые ошибки при составлении проектов капремонта, используя неактуальные нормы и неправильные расчёты. Необходимо отметить явную проблему - некомпетентные кадры из числа рабочих, осуществляющих ремонтные работы. Экономия подрядных организаций складывается так же на основе привлечения к выполнению работ неквалифицированный персонал без какого-либо строительного образования, зачастую плохо владеющих даже русским языком [5-7].

5. Недостаточное качество проработки проектно - сметной документации.

В соответствии с действующим законодательством, региональному оператору вменена ответственность за:

- соответствие представленной проектной документации требованиям технических регламентов и иной нормативно – правовой базе;
- за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;
- за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Обозначенные ранее проблемы носят технический характер. Отдельно необходимо отметить трудности реализации программ капитального ремонта стратегического плана, в том числе:

- Отсутствие адаптированной системы планирования.

Одним из основных этапов реализации программы капитального ремонта является создание годового плана при этом, необходимо взаимодействие всех его участников: муниципалитетов, управляющих компаний и региональных операторов фонда капремонта. Перечень домов,

---



подлежащих капитальному ремонту, должен быть сформирован за год до начала его реализации, с целью предотвращения нарушения сроков производства работ, а также своевременного обеспечения проектно - сметной документацией. В противном случае, региональные фонды не могут своевременно и в полном объеме выполнить работы в срок [8-10].

- Организация производства работ.

Собственники многоквартирного дома должны получить соответствующие уведомления, согласиться с планом или внести в него корректировки, согласовать их с оператором и провести общее собрание собственников [9-10].

- Определение подрядной организации.

В 2018 году, по данным ФАС России, была рассмотрена 591 жалоба на осуществление закупок при проведении капремонта многоквартирных домов, но при этом вынесено порядка 129 предписаний. Для сравнения, в 2017 году рассмотрено 469 жалоб и вынесено 121 предписание.

- Низкая собираемость взносов на капитальный ремонт. Необоснованная величина взносов на капитальный ремонт, не покрывающая требуемые издержки.

Таким образом, проведенный анализ выявил проблемы реализации программы, нарушение установленного графика. Необходимо рассмотреть порядок отбора подрядных организаций, а также механизм проведения торгов.

### Литература

1. Завадскас Э.К. Системотехническая оценка решений строительного производства. Л: Стройиздат, 1991. 256 с.
  2. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю. Стимулирование предприятий сферы управления при отсутствии рыночных мотиваций // Научное обозрение. 2014. №10-2. С. 508-511.
-



3. Palepu K.G., Healy P.M., Bernard V.L. et al. Business Analysis and Valuation. IFRS Edition. London: Thomson Learning. 2007. 788 p.

4. Небритов Б.Н. Модель механизма хозяйствования строительного предприятия // Научное обозрение. 2014. №10. С. 457-459.

5. Петров К.С., Кузьмина В.А., Федорова К.В. Проблемы внедрения программных комплексов на основе технологий информационного моделирования (BIM-технологии)//Инженерный вестник Дона, 2017, №2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2017/4057

6. Небритов Б.Н. Определение приоритетности объектов строительства // Инженерный вестник Дона, 2017, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2017/4501

7. Борисов А.Н., Алексеев А.В., Меркурьева Г.В. Обработка нечеткой информации в системах принятия решений // Радио и связь. 1989. 304 с.

8. Белоусов В.Е., Гайдук А.В., Золоторев В.Н. К проблеме решения задач многокритериальной оптимизации // Системы управления и информационные технологии. 2006. № 3(25). С. 34-43.

9. Баркалов С.А., Белоусов В.Е., Урманов И.А. Алгоритм построения частных решающих правил при анализе систем организационного управления // Вестник Воронеж. гос. техн. ун-та. 2009. №Т.5, №2. С. 129-133.

10. FAO. 2018. The State of the World's Forests 2018 - Forest pathways to sustainable development. Rome. 13 p.

### References

1. Zavadskas E.K. Sistemotekhnicheskaya otsenka resheniy stroitel'nogo proizvodstva. [Systems engineering evaluation of solutions of construction industry]. L: Stroiizdat, 1991. 256 p.

2. Seferyan L.A., Zil'berova I.Y. Nauchnoe obozrenie. 2014. №10-2. pp. 508-511.





3. Palepu K.G., Healy P.M., Bernard V.L. et al. Business Analysis and Valuation. IFRS Edition. London: Thomson Learning. 2007. 788 p.
4. Nebritov B.N. Nauchnoe obozrenie. 2014. №10. p. 457-459.
5. Petrov K.S., Kuz'mina V.A., Fedorova K.V. Inzhenernyj vestnik Dona. 2017. №2 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2017/4057](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2017/4057)
6. Nebritov B.N. Inzhenernyj vestnik Dona. 2017, №4 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2017/4501](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2017/4501)
7. Borisov A.N., Alekseev A.V., Merkur'eva G.V. Obrabotka nechetkoy informatsii v sistemakh prinyatiya resheniy. Radio i svyaz', 1989. 304 p.
8. Belousov V.E., Gayduk A.V., Zolotorev V.N. Sistemy upravleniya i informatsionnye tekhnologii. 2006. № 3(25). pp. 34-43.
9. Barkalov S.A., Belousov V.E., Urmanov I.A. Vestnik Voronezh. gos. tekhn. un-ta. 2009. №Т.5, №2. pp. 129
10. FAO. 2018. The State of the World's Forests 2018. Forest pathways to sustainable development. Rome. 13 p.