
Микитаева И. Р., Шериева Д. А.

Mikitaeva I. R., Sherieva D. A.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ЖИЛЫХ ДОМОВ

IMPLEMENTATION OF PROJECTS FOR MAJOR REPAIRS
OF RESIDENTIAL BUILDINGS

Отличительной чертой более крупных проектов ремонта является то, что для их реализации формируется специальная организационная структура, в которую входят руководитель проекта, проектировщики и представители технадзора. Выбор, как исполнителя, так и проектировщика ремонтных работ осуществляется обычно путем организации подрядных торгов. Зачастую исполнителю работ поручают также и проектирование или его часть. Как правило, после завершения работ по проекту его организационная структура распускается. Предложен алгоритм распределения этапов реализации проекта ремонта жилых домов, требующих восстановительных работ. Ведь сложившаяся застройка городов формировалась на протяжении многовековой истории и представляет собой городское хозяйство, которое состоит из систем жизнеобеспечения, а именно, производственных, административных и жилых зданий, в том числе и транспортных развязок, инженерных коммуникаций и зеленых насаждений. Вместе с тем, для всех проектов ремонта характерно то, что их содержательная часть может сильно варьироваться. В одних проектах ремонт затрагивает только фасады, в других – квартиры или системы водоснабжения и канализации. Проекты могут также включать все эти элементы. В этой связи попытка синхронизации этапов проведения ремонта жилищного фонда нашей республики, способствующая достижению стандартов качества проживания граждан, представляется весьма интересной и своевременной.

Ключевые слова: капитальный ремонт, проектирование, сдача-приемка объекта, оценка проекта.

A distinctive feature of larger repair projects is that a special organizational structure is formed for their implementation, which includes the project manager, designers and technical supervision representatives. The selection of both the contractor and the repair designer is usually carried out by organizing contract tenders. Often the contractor is also assigned the design or part thereof. As a rule, after completion of work on a project, its organizational structure is dissolved. An algorithm is proposed for the distribution of the stages of the implementation of the project for the repair of residential buildings requiring restoration work. After all, the existing urban development has been formed over a long history and is an urban economy, which consists of life support systems, namely, industrial, administrative and residential buildings, including transport interchanges, utilities and green spaces. However, it is typical for all repair projects that their content can vary greatly. In some projects, repairs affect only facades, in others, apartments or water supply and sewage systems. Projects may also include all of these elements. In this regard, an attempt to synchronize the stages of the repair of the housing stock of our republic, contributing to the achievement of living standards of citizens, seems very interesting and timely.

Key words: major repairs, designing, commissioning of an object, project evaluation.

Микитаева Индира Руслановна –

кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и экспертизы недвижимости, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

E-mail: diseconkbgau@mail.ru

Шериева Диана Анатольевна –

студент 4 курса направления подготовки «Строительство», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарского ГАУ, г. Нальчик

Mikitaeva Indira Ruslanovna –

Candidate of Economics Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Real Estate Expertis, FSBEI HE Kabardino-Balkarian GAU, Nalchik

E-mail: diseconkbgau@mail.ru

Sherieva Diana Anatolievna –

4-year undergraduate in the construction field, FSBEI HE Kabardino-Balkarian GAU, Nalchik

Введение. Приведение жилищного фонда нашей республики к соответствующему стандарту качества, обеспечивающему безопасные и комфортные условия проживания граждан, является актуальной задачей как для руководства республики, так и для всего населения.

Как известно, разработана Республиканская программа «Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кабардино-Балкарской Республике», направленная на предотвращение разрушения зданий, а также модернизацию и улучшение характеристик в соответствии с потребностями пользователей. Ведь качественные характеристики здания можно изменить путем проведения его ремонта.

Собираемость взносов на капитальный ремонт в Кабардино-Балкарской Республике ежегодно имеет положительную динамику и составила в 2017 году 31%, в 2018 году – 42%, и за семь месяцев 2019 года уже около 55%.

По сведениям руководителя фонда регионального оператора ремонта многоквартирных домов КБР на 2019 год краткосрочным планом капитального ремонта многоквартирных домов предусматривалось отремонтировать 58 объектов по всей Кабардино-Балкарии. По г.о. Нальчику предлагалось даже увеличить объемы работ, потому что два года уровень собираемости по столице республики хороший, и по результатам прошлого года оставалось немного денег. И если ранее был запланирован ремонт на 86 млн. рублей, то с расчетом поступлений, которые должны прийти в 2019 году, заложено в городе порядка 140-150 млн. рублей.

В 2018 году на ремонт многоквартирных домов в КБР было направлено 124 млн. рублей. На эти средства заменили 37 лифтов, отремонтировали кровли 15 и фасады 11 домов, внутридомовые инженерные системы заменили в восьми домах. За четыре года по плану капитального ремонта разные виды ремонтных работ провели в 101 доме.

В долгосрочную программу капитального ремонта многоквартирных домов в КБР, рассчитанную до 2043 года, попали 2 тыс. 143 объекта, всего в республике более 5 тыс. многоквартирных домов. Размер взноса за капитальный ремонт на территории всей республики составляет 6 рублей 22 копейки за 1 кв. м и не менялся с момента введения сборов в 2015 году [1].

Ход исследования. Сложным и затратным представляется процесс реализации проекта ремонта. Проект ремонта, как и любые другие проекты, имеет четкое начало и конец. Процесс работы над проектом ремонта начинается с анализа необходимости в нем и завершается сдачей-приемкой готового объекта. Отличительной чертой более крупных проектов ремонта является то, что для их реализации формируется специальная организационная структура, в которую входят руководитель проекта, проектировщики и представители технадзора. Выбор, как исполнителя, так и проектировщика ремонтных работ осуществляется обычно путем организации подрядных торгов. Зачастую исполнителю работ поручают также и проектирование или его часть. Как правило, после завершения работ по проекту его организационная структура распускается.

Для всех проектов ремонта характерно то, что их содержательная часть может сильно варьироваться. В одних проектах ремонт

затрагивает только фасады, в других – квартиры или системы водоснабжения и канализации. Проекты могут также включать все эти элементы. Проекты носят различный характер в зависимости от того, какая часть здания подвергается ремонту. Например, ремонт фасада не является помехой для нормального проживания в доме в отличие от полного ремонта квартиры. Аналогичным образом затраты на ремонт в значительной степени зависят от того, в какой части здания и в каком объеме выполняется ремонт.

Нами предлагается распределить этапы реализации проекта ремонта жилых домов в хронологическом порядке.

Проект ремонта включает проектирование и выполнение ремонтных работ.

Первый этап проектирования включает:

- выбор проектировщика;
- оценку проекта;
- план реализации проекта;
- строительное проектирование и подготовку к строительству.

Остановимся на названных пунктах первого этапа. Порядок выбора проектировщика осуществляется различными методами: открытый метод; метод с ограничениями; метод проведения переговоров; метод проведения прямых переговоров; конкурс проектировщиков.

Частное лицо или организация, являющиеся заказчиком-застройщиком, могут заказать услуги по проектированию приемлемым для них образом. В государственном секторе закупка услуг на проектирование осуществляется в соответствии с законодательством о закупках, согласно которому заказчик обязан объявить о подряде и запросить по нему достаточное количество предложений вне зависимости от его стоимости и с учетом объема и характера работ.

Если стоимость работ по проектированию превышает установленный минимум, при выборе проектировщика используется главным образом открытый метод или метод с ограничениями. К участию в конкурсе следует привлечь не менее пяти претендентов. Направление запросов на предложение напрямую определенному количеству консультантов или проектировщиков без предварительного опубликования объявления о конкурсе в официальных изданиях запрещается.

При оценке предложений проектировщиков учитываются следующие

критерии: качество, цена и качество или цена. При оценке качества принимаются во внимание проектная организация, руководство проектом, работающий над проектом персонал и график выполнения проектирования.

Договор на проектирование заключается обычно в письменной форме на базе предложения и решения по его утверждению. Документация по договору включает: договор, приложения к нему и общие условия договоров на проектирование. В общих условиях договоров на консультационные услуги определяются, например, статус и ответственность заказчика и проектировщика, принципы взаиморасчетов, условия возможного расторжения договора и порядок урегулирования споров [2].

Следующий шаг – оценка проекта, включающий: анализ состояния объекта на данный момент; разработка различных вариантов ремонта; оценка возможностей реализации каждого из составленных вариантов.

Анализ состояния объекта состоит из следующих элементов:

1) анализ – в плане реализации проекта устанавливаются конечные показатели – объем и качество работ, сумма затрат и сроки выполнения ремонта. На основе этого плана принимается решение о предоставлении инвестиций;

2) план реализации проекта – включает такие документы, как объемно-планировочное решение; перечень ремонтных работ; по возможности поэтажные планы расположения помещений; выбор способа производства работ; экологические показатели; график работ; бюджет проекта; анализ возможных рисков;

3) этап строительного проектирования – на выбор проектировщика оказывает влияние не только цена, но и его профессиональный уровень, опыт работы и способность к сотрудничеству. Выбор исполнителя строительных работ можно осуществить путем организации конкурса подрядов проведения переговоров [3].

Второй этап – выполнение ремонтных работ. Перед началом ремонтных работ генподрядчик (лицо, выполняющее работы в соответствии с договором подряда путем привлечения других лиц (субподрядчиков)), вместе с субподрядчиками (физическое или юридическое лицо, которому подрядчиком поручено выполнение четко очерченного

круга работ в рамках общего заказа), составляет график производства работ на стройплощадке. В нем указываются этапы работ и порядок выполнения закупок, необходимых для их реализации. Соблюдение графика производства работ является обязательным для всех участников процесса. Если на этапе запроса на предложение проектная документация еще не была полностью готова, заказчик вместе с подрядчиком составляет график работ на проектирование.

Заказчик должен обеспечить контроль за соблюдением подрядчиком условий договора. Этот контроль осуществляется силами своих специалистов или привлеченных консультантов. Главной задачей технадзора является проверка соответствия выполняемых подрядчиком работ установленным требованиям и условиям договора, а также соблюдения подрядчиком надлежащего способа производства работ, распоряжений официальных органов, законов и постановлений. Кроме того, технадзор позволяет предотвратить ошибки и проблемы путем выдачи инструкций, которые дополняют и уточняют проектную документацию. Согласно общим условиям строительных подрядов представители технадзора должны иметь необходимую квалификацию.

Технадзор со стороны заказчика не ограничивает и не уменьшает ответственности подрядчика по договору, за исключением тех случаев, когда заказчик не указывает подрядчику на серьезные дефекты качества. Во время производства строительных работ официальные органы также осуществляют контрольные посещения с целью проверки соответствия работ их требованиям и соблюдения подрядчиком принципов безопасного производства. Во время реализации проекта проводятся совещания на стройплощадке, в которых принимают участие представители заказчика и подрядчика. Кроме того, в них участвуют также проектировщики и представители технадзора. На этих совещаниях решаются проблемы, возникающие во время работ, разрабатываются и сравниваются между собой альтернативные методы выполнения работ и технические решения с целью получения оптимального результата, а также разрешаются разногласия, возникающие во время работ.

Третий этап – это сдача-приемка объекта. Подрядчик и заказчик имеют право подать заявку на проведение сдачи-приемки объекта после того, как работы по договору будут находиться в той степени готовности, которая позволяет завершить незаконченные или невыполненные работы до даты проведения сдачи-приемки. Для этого необходимо также получить разрешение официальных органов на ввод объекта в эксплуатацию. Срок выполнения подрядчиком работ по договору истекает после проведения акта сдачи-приемки объекта, и затем начинается гарантийный срок. Кроме того, можно организовать сдачу-приемку отдельной части работ до заключительного акта сдачи-приемки объекта.

Во время сдачи-приемки определяется соответствие объекта условиям договора и в составляемом протоколе отмечаются те работы, которые еще не закончены или выполнены ненадлежащим образом. Одновременно принимается решение о сдаче-приемке всего объекта или его части.

До истечения гарантийного срока стороны договора должны провести контрольную проверку. В соответствии с общими условиями строительных подрядов подрядчик отвечает за соответствие выполненных им работ условиям договора в течение гарантийного срока, продолжительность которого составляет два года в том случае, если в подрядном договоре не указано иное. Подрядчик обязан за свой счет отремонтировать те дефекты, которые возникли во время гарантийного срока и которые произошли по не зависящим от него причинам в результате нормального износа, неправильной эксплуатации или небрежного выполнения заказчиком мероприятий по уходу за объектом. Подрядчик и по истечении гарантийного срока несет ответственность за такие ошибки, которые произошли в результате крайней халатности подрядчика, невыполнения им работ или существенного несоблюдения им требований по обеспечению качества [4].

Результаты исследования. Первый год реализации Федерального закона № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» оказался годом «проб и ошибок». При общем слабом понимании основной цели Закона и отсутствии опыта использования механизма субсидий, подавляющее большинство муниципальных образований использовали

старый подход к формированию муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, когда собственники помещений не играют активной роли в принятии решений. Это обстоятельство, а также отсутствие прозрачных критериев и процедур отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную программу стали основными причинами проблем при реализации принятых муниципальных (региональных) программ и вызвали недовольство населения, товариществ собственников жилья и части управляющих организаций. Для использования в муниципальной практике заложенного в Законе нового механизма предоставления бюджетных средств – механизма субсидий – муниципальным образованиям необходимо на стадии подготовки к принятию муниципальной программы разработать понятные и измеримые критерии отбора многоквартирных домов (будущих получателей муниципальных субсидий). Эти критерии должны стимулировать инициативу самих собственников жилья и способствовать принятию ими взвешенных и ответственных решений.

Кроме того, необходимо разработать такие процедуры рассмотрения заявок ТСЖ (товарищество собственников жилья) и управляющих организаций, которые гарантировали бы прозрачность принятия решений органом местного самоуправления при формировании муниципальной программы. Чтобы количество заявок от собственников помещений в многоквартирных домах (поданных через ТСЖ и управляющие организации) было достаточным для конкурентного отбора, нужно как можно шире и, главное, заранее оповестить население муниципального образования о цели, условиях участия в муниципальной программе, критериях оценки заявок (отбора многоквартирных домов) и приоритетах муниципального образования. Информационная кампания – основа успеха муниципальной программы. Она должна проводиться как минимум за три месяца до окончания срока приема заявок с тем, чтобы ТСЖ и управляющие организации имели достаточно времени для планирования ремонта (обоснования их необходимости и приоритетности), разработки вариантов обеспечения их финансирования со стороны собственников помещений, обсуждения

разработанных предложений с собственниками помещений в многоквартирном доме и принятия решений общим собранием, а также подготовки требуемых документов [5].

Литература

1. *Микитаева И.Р., Балкизов М.Х.* Основы оценки собственности: учебное пособие для студентов направления 08.03.01 «Строительство» направленность «Экспертиза и управление недвижимостью».
2. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / под общ. ред. П.Г. Грабового, В.А. Харитоновой. Москва: Проспект, 2013. 712 с.
3. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной О 75 инфраструктуры: учебник / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. Москва: ИИА «Просветитель», 2013. 840 с.
4. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: учебно-практическое пособие / Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. М.: Изд-во «АСВ», 2004. 528 с.
5. Российская экономическая модель – 8: будущее в условиях кризиса и глобализации: коллективная монография. Краснодар: Краснодарский ЦНТИ – филиал ФГБУ «РЭА» Минэнерго России, 2018. 409 с.

References

1. *Mikitaeva I.R., Balkizov M.H.* Osnovy ocenki sobstvennosti: uchebnoe posobie dlya studentov napravleniya 08.03.01 «Stroitel'stvo» napravlennost' «Ekspertiza i upravlenie nedvizhimosty».
2. Rekonstrukciya i obnovlenie slozhivshejsya zastrojki goroda: uchebnik. 2-e izd., pererab. i dop. / pod obshch. red. P.G. Grabovogo, V.A. Haritonova. Moskva: Prospekt, 2013. 712 s.
3. Upravlenie gorodskim hozyajstvom i modernizaciya zhilishchno-kommunal'noj O 75 infastruktury: uchebnik / pod obshch. red. prof. P.G. Grabovogo. Moskva: IA «Prosvetitel'», 2013. 840 s.
4. Osnovy organizacii i upravleniya zhili-shchno-kommunal'nym kompleksom: uchebno-prakticheskoe posobie / pod obshch. red. prof. P.G. Grabovogo. M.: Izd-vo «ASV», 2004. 528 s.
5. Rossijskaya ekonomicheskaya model' – 8: budushchee v usloviyah krizisa i globalizacii / Kollektivnaya monografiya. Krasnodar: Krasnodarskij CNTI – filial FGBU «REA» Minenergo Rossii, 2018. 409 s.