

## ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

<sup>1</sup>Селезнева А.К., <sup>1</sup>Толстых Ю.О., <sup>1</sup>Учинина Т.В.

<sup>1</sup>ФГОБУ ВПО Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: [eiun@pguas.ru](mailto:eiun@pguas.ru)

---

Капитальный ремонт многоквартирных домов – это серьезная проблема для России. Более 75% многоквартирных домов прослужили дольше 25 лет и нуждаются в проведении капитального ремонта для восстановления надлежащего технического состояния как основных несущих конструкций, так и отдельных его частей — лифтов, инженерных коммуникаций. По данным Министерства регионального развития РФ, чтобы остановить процесс деградации жилищного фонда, необходимо ежегодно проводить капитальный ремонт в объеме более 140 млн.кв.м. Капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах, техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечивать их эффективную эксплуатацию путем технического обслуживания и текущего ремонта.

---

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирные дома, техническое состояние, жилищный фонд, недвижимость.

## MAIN TYPES OF WORKS ON CAPITAL REPAIRS OF MULTIRoom HOUSES

<sup>1</sup> Selezneva A.K., <sup>1</sup>Tolstih Y.O., <sup>1</sup>Uchinina T.V.

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: [eiun@pguas.ru](mailto:eiun@pguas.ru)

---

Capital repairs of apartment houses are a serious problem for Russia. More than 75% of apartment houses served more long than 25 years and need carrying out capital repairs for restoration of appropriate technical condition both the main bearing designs, and its separate parts — elevators, engineering communications. According to the Ministry of Regional Development of the Russian Federation to stop process of degradation of housing stock, it is necessary to carry out annually capital repairs of more than 140 mln sq.m. Capital repairs are carried out in apartment houses which technical condition doesn't allow (does economically inexpedient) to provide their effective operation by maintenance and maintenance.

---

Keywords: repair, apartment buildings, technical condition, housing, real estate.

Капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах, техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечивать их эффективную эксплуатацию путем технического обслуживания и текущего ремонта. Его конечным результатом является восстановление и целесообразное улучшение эксплуатационных показателей многоквартирных домов (элементов), обеспечение надежности их функционирования. Характер требуемого капитального ремонта определяет управляющая компания с привлечением, при необходимости, квалифицированных экспертов (организаций), имеющих лицензии на право проведения диагностических работ в жилищном фонде.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный:

а) комплексный капитальный ремонт — это ремонт с заменой конструктивных элементов, инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы,

охватывающие всё здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

б) выборочный капитальный ремонт — это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленный на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

По официальным оценкам, во избежание обветшания жилищного фонда годовой нормативный показатель объема капитального ремонта должен составлять 4-5%. Из годового отчёта Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее ФСР ЖКХ) известно, что в 2012 году было отремонтировано 12 746 МКД общей площадью 40,7 млн. кв. м. (4,2%). В 2009 году данный показатель составлял около 16%. Таким образом, принятие 185 Федерального закона «О Фонде реформирования ЖКХ» несколько снизило остроту проблемы.

Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» определяет правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах собственников жилья. Ранее Гражданским и Жилищным кодексами РФ уже была установлена обязанность собственника по несению бремени содержания принадлежащего ему имущества. Вместе с тем, не было изобретено эффективного механизма реализации установленной обязанности. Система взимания платы за капитальный ремонт фактически действовала в 500 российских городах. Новый закон призван создать такой механизм и сделать практику внесения взносов на капитальный ремонт общероссийской.

Тарифы капитального ремонта утверждаются на срок от года до трёх лет. За это время цифры могут быть проиндексированы с учётом подорожания потребительской корзины, а по истечении срока должны быть полностью пересмотрены.

Минимальный размер ремонтного фонда, который также утверждают региональные власти, должен составлять не более 30 % от средней стоимости проведения в многоквартирном здании капитальных работ. Утверждённый властями показатель окажется важным для собственников, которые решили самостоятельно распоряжаться собранными деньгами, открыв в любой кредитной организации счёт дома.

Накопление средств на проведение капитального ремонта осуществляется двумя способами – на специальном счете и на счете регионального оператора как мы можем видеть на рис.1.



- счет может быть открыт только в российском банке с уставным капиталом от 20 миллиардов рублей;

- договор будет заключен бессрочно и только один;

- договор можно оформить как на одного уполномоченного собственника МКД, так и на управляющую организацию или иной жилищный кооператив;

- обязанность контроля расходования средств возлагается на банк, в котором будет открыт счет.

- средства будут аккумулироваться на счете уполномоченной субъектом Российской Федерации организации, которая будет осуществлять учет поступлений и управление ими;

- возможность использования накоплений одного дома на капитальный ремонт другого дома на возвратной основе.

*Рис. 1. Способы накопления средств для проведения капитального ремонта*

Согласно принятому ранее законодательному положению о капитальном ремонте, после того, как сумма собранных средств на счету достигнет минимального закреплённого объёма, жильцы дома на основании общего решения собственников могут временно приостановить сбор средств. Если собственники решат не заниматься ремонтом и финансовыми вопросами самостоятельно — деньги будут ежемесячно поступать на счёт региональных операторов, а починка здания пройдёт в порядке общей очереди.

Деятельность Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства улучшила ситуацию, но не решила проблему недоремонта. На капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств Фонда с 2008 по 2012 год было выделено 214 млрд руб. А с учетом долевого финансирования субъектов РФ и средств собственников

жилья общий объем расходов на указанные цели составляет около 296 млрд руб. Региональными адресными программами с использованием указанных средств предусмотрено проведение капитального ремонта 135 359 многоквартирных домов, в которых проживают 17,5 миллиона человек. В настоящее время полностью отремонтированы все дома, включенные в указанные программы. Эти достижения значительные, но недостаточные. При сохранении существующих объемов капитального ремонта в ближайшие 10 лет порядка 300–400 млн кв. м жилья в России придет в состояние, непригодное для проживания людей. С другой стороны, высокая степень износа жилищного фонда — это не только дискомфорт и низкий уровень жизни для его жителей, но и избыточное потребление энергетических ресурсов. Прежде всего, это тепло. Связанно это с тем, что характеристики теплозащиты таких домов очень низки. Так же, потому что в этих домах технологически невозможно регулировать объем потребления тепла. Например, в Челябинске, где крайне высок износ жилищного фонда и следственно велики внутридомовые потери тепловой энергии, ее потребление в расчете на 1 кв. м жилья в 2,2 раза превышает соответствующий показатель в финском городе Эспоо, расположенном в тех же климатических условиях. Тем самым мы хотим сказать, что требуется не капитальный ремонт многоквартирных домов, а грубо говоря, их реконструкция. Без реконструкции невозможно избежать значительных финансовых потерь из-за низкой энергоэффективности зданий. С этой проблемой, а точнее выражаясь, комплексом проблем, не смогут в одиночку справиться ни бюджет, ни собственники жилья. Требуется консолидация усилий и объединение возможностей бюджетов (федерального, регионального и муниципального), с одной стороны, и собственников домов с другой.

Показатели, характеризующие техническое состояние жилого фонда, - это физический износ зданий; моральный износ зданий; методика совместного учета физического и морального износа, в соответствии с которой оценивается техническое состояние самого здания и его инфраструктуры: фундаментов и подвалов, стен, водостоков, балконов и лоджий, наружного освещения, входов в здание, подъездов, кровли, чердачных помещений, инженерного оборудования, придомовой территории. Оценка производится в целочисленных значениях с определениями: «неудовлетворительно» (2), «удовлетворительно» (3), «хорошо» (4).

Нормативный срок службы здания определяется преобладанием в нем тех или иных конструктивных элементов, имеющих различные сроки службы:

- фундаменты бетонные 100-125 лет
- стены кирпичные и крупнопанельные 125 лет
- перекрытия железобетонные 100-125 лет

- перекрытия деревянные 60 лет
- полы из керамической плитки 80 лет
- полы паркетные 50 лет
- полы дощатые 30-40 лет
- деревянные стропила и обрешетка 50 лет
- кровля из керамической черепицы 80 лет
- кровля из асбестоцементных листов 30 лет
- окна и двери в наружных стенах 40 лет
- элементы систем инженерного оборудования (вентили, задвижки, трубы и пр.) 10-20 лет

Срок службы здания зависит от условий его эксплуатации и от выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешевое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по поддержанию его в надлежащем техническом состоянии. А можно поступить совершенно наоборот - возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не потребуется проводить обслуживание и ремонт, но, естественно, стоимость такого объекта будет значительно больше по сравнению с разумными затратами на техническую эксплуатацию.

Необходимость проведения капитального ремонта многоквартирного дома определяется, исходя из его технического состояния. Техническое состояние многоквартирных домов устанавливается по показателю физического износа (соответственно здания или элемента характеризующего степень утраты первоначальных эксплуатационных свойств). Физический износ определяется путем обследования здания (элемента) визуальным способом и инструментальными методами контроля и испытания. При проведении обследования жилого дома проводится осмотр конструктивных элементов здания, при этом обследование должно быть произведено не менее чем в 80% квартир. После произведенного осмотра и определения всех дефектов составляется перечень работ по их устранению.

В ближайшее время ожидается выбытия фондов на уровне 40 млн. м.кв. с критическим процентом износа. Поэтому уже сейчас ясно, какой это большой объем фондов подходит к предельному физическому износу.

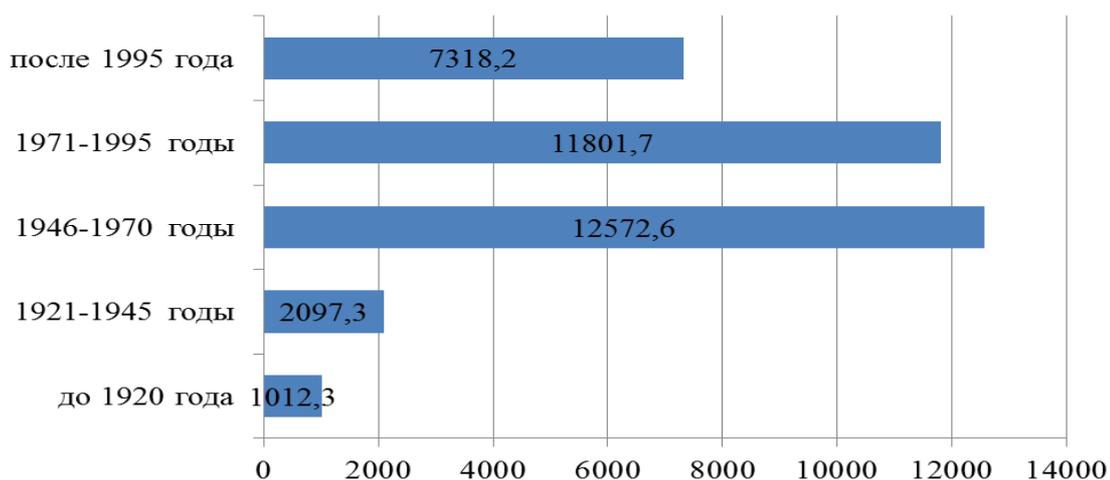


Рис. 2. Распределение общей площади жилого фонда Пензенской области по годам возведения, тыс.кв.м

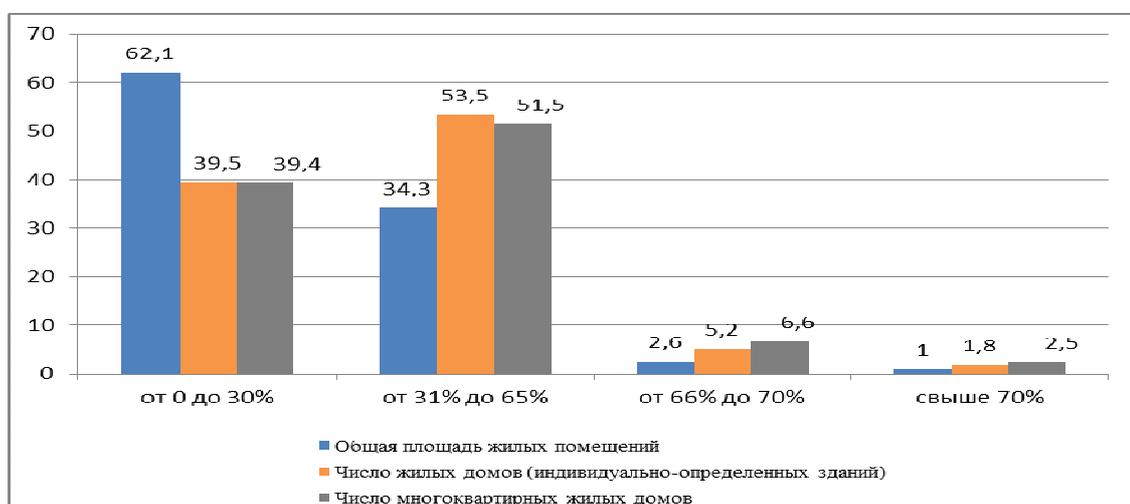


Рис. 3. Анализ структуры жилого фонда Российской Федерации по проценту физического износа

Жилищным кодексом РФ был установлен перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов, в который входят такие работы как:

- Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
- Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения теплоизоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни

с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50% и др.

- Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);
- Замена внутриквартальных инженерных сетей.
- Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
- Переустройство не вентилируемых совмещенных крыш.
- Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
- Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
- Ремонт встроенных помещений в здании.



*Рис. 4. Динамика объема проведения капремонта многоквартирного жилищного фонда за 1970-2013 гг. в РФ (на основе данных Росстата)*

Таким образом, мы пришли к выводу, что капитальный ремонт жилого дома - это очень сложный процесс, включающий в себя как экономические, так и технологические

составляющие. Для приведения жилого фонда РФ в надлежащее состояние требуется грамотная работа экспертов в строительной области и жесткое осуществление контроля за выполняемыми работами по капитальному ремонту, в особенности за несущими конструкциями и инженерными коммуникациями, неисправность которых может вызвать не только несоизмеримый ущерб для собственников, но и угрозу для их жизни.

### Список литературы

1. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. – 2013. № 12-2 (41-2).
2. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: монография / под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011.
3. Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем: Монография / Под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А.Баронина и д-ра экон. наук, проф. Л.Н. Семерковой.-М.: ИНФРА-М, 2014.
4. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Комарова М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство в управлении социально-экономическим развитием муниципального образования // Экономика и предпринимательство. – 2013. № 12-2 (41-2).
5. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – №5-2.
6. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4; URL: [www.science-education.ru/104-6701](http://www.science-education.ru/104-6701).

### Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;  
Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.