

ОБ ОБОСНОВАНИИ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Шестакова Е.А.¹

¹ ФГБОУ ВПО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», Пермь, Россия (614990, г. Пермь, Комсомольский пр., 29), zatonskaya_e@mail.ru

В статье ставится вопрос об экономической и социальной эффективности и целесообразности проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов. В статье приведены статистические данные состояния жилого фонда города Перми. Рассмотрены основные положения жилищной политики государства и края – изменения, внесенные в жилищный кодекс РФ, а также основные положения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также приведен обзор существующей системы содержания и проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Выделены основные критерии отбора домов для капитального ремонта. Приведены практические примеры обследования многоквартирных жилых домов города Перми, целью которых было определение целесообразности проведения капитального ремонта. Предложены рекомендации организации и эффективному и целесообразному проведению капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Ключевые слова: жилищный фонд, воспроизводство жилищного фонда, капитальный ремонт жилых многоквартирных домов, модернизация, физический и моральный износ, техническое состояние

ABOUT THE RATIONALE FEASIBILITY OF OVERHAUL OF RESIDENTIAL BUILDINGS

Shestakova E.A.¹

Perm National Research Polytechnic University, Perm, Russia (614990, Perm, Komsomolsky av., 29), zatonskaya_e@mail.ru

The article raises the question of economic and social effectiveness and appropriateness of capital repairs of apartment houses. The article presents the state statistics of the housing stock of the city of Perm. The main provisions of the housing policy of the state and the region - the changes made to the Housing Code, and a summary of the regional program of capital repairs of common property in apartment buildings, as well as an overview of the existing system maintenance and capital repairs of apartment buildings. The basic criteria for selection of houses for renovation. Practical examples of a survey of apartment houses of the city of Perm, the purpose of which was to determine the feasibility of a major overhaul. The recommendations of the organization and the effectiveness and appropriateness capital repairs of apartment buildings.

Keywords: housing fund, reproduction of the housing stock, major overhaul of residential apartment buildings, modernization, physical and moral deterioration, technical condition

Среди множества проблем и задач, накопившихся в жилищной сфере г. Перми, на первый план выходит проблема капитального ремонта, реконструкции, модернизации и реновации жилищного фонда.

Эта проблема возникла в связи с многолетним недофинансированием капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда и коммунального хозяйства. За прошедшие два десятилетия существенно увеличился износ жилого фонда и коммунальных объектов, что привело к увеличению объемов ветхого и аварийного жилья, снижению надежности, экологической безопасности эксплуатации инженерных систем, повышению текущих расходов на их содержание.

Цель исследования

Целью исследования является обзор существующей системы содержания и проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов, обзор критериев по отбору домов для капитального ремонта и оценка их достаточности для обоснования проведения капитального ремонта жилых многоквартирных зданий.

Результаты исследования

Как показывает статистика за 2013 год, 60,2% площади жилищного фонда Пермского края находится в состоянии от 0 до 30% износа, 33,8% фонда - 31-65% износа; 5,0% и 1,1% - 66-70% и свыше 70% износа соответственно. При этом доля многоквартирных жилых домов со степенью износа 31-65% составляет 57,7%. Доля ветхого и аварийного жилья составляет 4,3% [7]. Необходимо также отметить, что значительная часть жилищного фонда г. Перми не удовлетворяет современным запросам населения по качественным характеристикам, техническому содержанию и уровню благоустройства.

В связи с изменениями в Жилищном кодексе РФ в части организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых зданий, властями г. Перми разработана «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края...», по условиям которой в Программу включаются все многоквартирные дома, за исключением домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, и домов, физический износ которых превышает 70% [1].

Проранжировать жилые дома по степени их изношенности – задача муниципалитета на основании постановления Правительства РФ от 30 июня 2015 года N 657 и постановления Правительства РФ от 29 октября 2014 года N 1115 о техническом мониторинге домов. Кроме того, согласно закону Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК, очередность включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов определяется на основании данных мониторинга технического состояния многоквартирных домов в соответствии со следующими критериями: 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома; 2) дата последнего проведения капитального ремонта по виду работ (услуг), включённых в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 3) физический износ многоквартирного дома, %; 4) полнота поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме за последние три года реализации региональной программы.

В соответствии с нормативными документами, капитальный ремонт определяется как комплекс работ по полной или частичной замене конструктивных элементов и инженерных систем зданий, который приводит к снижению физического износа и повышению

эксплуатационных качеств. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома должен включать устранение неисправностей отдельных частей или полностью изношенных конструкций, восстановление или замену их на более прочные, долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты. В рамках капитального ремонта может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории [2].

Важнейшей частью организации капитального ремонта является разработка его стратегии. В теоретическом плане возможны два варианта ремонта: по техническому состоянию, когда ремонт начинают после появления неисправности для ее устранения; профилактически-предупредительный, когда ремонт начинают до появления отказа (для его предупреждения). В практике технической эксплуатации зданий используют сочетание двух стратегий: назначают ремонт по сроку эксплуатации, а объем ремонтных работ определяют по техническому состоянию.

Сроки проведения капитального ремонта жилых домов регулируется Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (ВСН 58-88(р)). При планировании работ по капитальному ремонту периодичность их проведения может приниматься в соответствии с рекомендуемым Приложением 2 (для зданий в целом) и рекомендуемым Приложением 3 (для отдельных конструкций и элементов). В указанных приложениях установлена минимальная продолжительность эффективной эксплуатации многоквартирных домов, а также отдельных элементов многоквартирных домов, то есть такой срок эксплуатации, по истечении которого необходимо проведение капитального ремонта. К примеру, минимальная продолжительность эффективной эксплуатации покрытия крыш из рулонных материалов составляет 10 лет, из оцинкованной стали – 15 лет, из шифера – 30 лет, из керамической черепицы – 60 лет и т.д. [2].

Однако, в настоящее время организация капитального ремонта ориентирована, в основном, на аварийно-восстановительные работы.

При новых условиях организации проведения капитального ремонта жилых домов жители, вернее, собственники квартир многоквартирных домов играют не последнюю роль при проведении капитального ремонта дома: без них невозможно будет ни составить смету, ни принять выполненные работы. И, казалось бы, что новая программа капитального ремонта позволит собственникам, пусть и за счет собственных средств, устранить

накопленный износ строительных конструкций и инженерных коммуникаций жилого дома, улучшить техническое состояние общего имущества дома и продлить сроки эксплуатации здания. Но и здесь уже выявлены слабые стороны, причем как финансового, так и технического характера.

В перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, согласно региональной программе, входит: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения; ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши, устройство выходов на кровлю; ремонт подвальных помещений, которые относятся к общему имуществу в доме; утепление и (или) ремонт фасада; установление коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления потребления ресурсов; ремонт фундамента.

Многолетний опыт обследования жилых домов показывает, что на территории Перми имеются и такие многоквартирные жилые дома, включенные в программу капитального ремонта, которые не признаны администрацией города аварийными, но фактически несущая способность строительных конструкций этих домов снижена, не обеспечена должная надежность и безопасность и они представляют угрозу для жизни и здоровья граждан. Проведение капитального ремонта общего имущества по программе в таких домах не обеспечит требуемую безопасность здания, а наоборот, может скрыть дефекты и повреждения, требующие иных мер устранения (усиление конструкций или реконструкция здания). Здесь и возникает вопрос о целесообразности проведения капитального ремонта жилого дома.

Эффективность и целесообразность капитального ремонта зданий определяется сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов. Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

Один из примеров, когда нарушение нормативных сроков эксплуатации и несвоевременное выполнение ППР приводят к неутешительным результатам – жилой многоквартирный дом по ул. Карпинского, 5 в Индустриальном районе. Здание 1953 года постройки, двухэтажное, на 30 квартир, с кирпичными стенами и деревянными перекрытиями. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации исследуемого жилого дома до постановки на капитальный ремонт составляет 10-15 лет [ВСН]. Периодичность проведения текущих ремонтов должна составлять 3-5 лет. Фактический срок эксплуатации здания составляет 62 года. За период эксплуатации здания капитальных

ремонт не проводили. Частично были заменены стояки и трубопроводы инженерных коммуникаций. Обследование данного жилого дома показало, что проведение капитального ремонта здания не целесообразно по ряду причин.

Во-первых, в строительных конструкциях здания были выявлены дефекты и повреждения, которые свидетельствуют об аварийном техническом состоянии здания, что не обеспечивает безопасное пребывание жильцов в доме. К таким дефектам относятся: сквозные горизонтальные трещины в цокольной части здания, выпучивание и искривление кирпичной кладки цоколя, которые свидетельствуют о горизонтальных смещениях фундамента; вертикальные сквозные трещины в наружных стенах здания, переходящие на перекрытия и внутренние стены, которые свидетельствуют о разделении здания на блоки, имеющие различные деформации; а также прогибы, многочисленные трещины и разрушения штукатурного слоя перекрытий; просадки оснований полов.

Во-вторых, по результатам количественной оценки технического состояния конструкций здания определен физический износ здания, который составляет 59%. Согласно Методике определения физического износа гражданских зданий [5], существует зависимость между физическим износом здания и ориентировочной стоимостью затрат на проведение капитального ремонта. При полученной величине физического износа строительных конструкций здания (59%), примерная стоимость капитального ремонта составляет 87% от восстановительной стоимости здания. Где под восстановительной стоимостью здания понимается стоимость нового строительства исследуемого жилого дома, которая рассчитывается в текущих ценах на дату обследования. Максимальная же стоимость ремонта должна составлять ее более 80% от восстановительной стоимости [5].

В-третьих, обследуемый жилой дом имеет значительный функциональный (моральный) износ, который отражает несоответствие строительных конструкций, инженерных систем и здания в целом эргономическим требованиям и включает в себя следующие показатели: наличие сгораемых конструкций (деревянных перекрытий и перегородок); отсутствие ванных комнат; общий санузел и кухня на несколько квартир; несоответствие размеров помещений современным нормативным требованиям. Устранение морального износа возможно лишь путем реконструкции или модернизации обследуемого здания.

Безусловно, при проведении капитального ремонта могут проводиться работы по модернизации, связанные с возмещением морального износа, но такие работы не составляют суть капитального ремонта. В современных условиях, учитывая высокие темпы научно-технического прогресса и внедрение его результатов, как в технологии производства работ, так и в производство материалов и конструкций, проведение традиционного капитального ремонта без элементов модернизации во многих случаях невозможно и нецелесообразно [3].

Общим требованием по включению в планируемый перечень работ и технологических процессов по капитальному ремонту многоквартирных домов, связанных с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов жилых зданий, должна предшествовать оценка экономической целесообразности проведения работ по модернизации. Такая оценка производится с учетом того, что сроки службы новых (замененных конструкций, инженерных систем и других элементов и их частей) не должны превышать остаточного срока службы многоквартирных домов.

Имеют место и другие случаи нецелесообразного проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Так, например, жилые дома по ул. Энгельса в Дзержинском районе. Здания двухэтажные, с кирпичными стенами и деревянными перекрытиями. Несмотря на свой срок эксплуатации (около 50 лет), их техническое состояние удовлетворяет требованиям механической безопасности и не представляет угрозы для жизни и здоровья граждан. Но ввиду значительного морального износа, данные здания не удовлетворяют современным объемно-планировочным, санитарно-эпидемиологическим и пожарным требованиям, а также не вписываются в архитектурный облик окружающей застройки – на прилегающей территории осуществляется снос подобных зданий и планируется застройка прилегающих кварталов 6-9-ти этажными домами. Рациональным выходом из этой ситуации видится реновация жилых домов, которая будет включать в себя расселение жилых домов и строительство новых с учетом градостроительной концепции застройки квартала.

Сталкиваясь с подобными примерами необоснованного или экономически нецелесообразного проведения капитального ремонта жилых домов, в новых условиях жилищной политики возникает необходимость развития методологии организации ремонтных работ с учетом интересов прямых участников инвестиционного процесса, нормативной базы и действующего законодательства [6].

Схема планирования капитального ремонта должна основываться не только на документальных данных, прописанных в региональной программе капитального ремонта, но и на конкретной, достоверной и актуальной информации о техническом состоянии всех строительных конструкций, элементов и узлов здания, и инженерных систем здания, полученной квалифицированными специалистами в результате детального или комплексного обследования технического состояния здания.

Важной задачей организации капитального ремонта является определение потребности в ремонте для каждого конкретного многоквартирного жилого дома, соизмерение потребностей с возможностями и принятие на основе этого соизмерения управленческих решений, всегда являющихся определенным компромиссом. При этом должно быть сохранено основное достоинство системы планово-предупредительных ремонтов, а именно,

его профилактический характер, обеспечивающий заблаговременный ремонт, до момента достижения зданием или его элементом аварийного состояния [3].

Заключение

Проблема проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов и восстановления их функционально-эксплуатационных характеристик до требуемого уровня по целому ряду показателей является одной из наиболее острых, но пока еще не решенных проблем. Изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ, и региональные программы капитального ремонта вызывают много споров и разногласий. Система ранжирования жилых домов по предложенным критериям не позволяет адекватно установить необходимость проведения капитального ремонта, объемы и виды ремонтных работ, а, самое главное, оценить экономическую и социальную эффективность и целесообразность капитального ремонта.

Для успешной реализации основных направлений воспроизводства жилищного фонда посредством капитального ремонта необходимо:

- рассматривать капитальный ремонт в тесной взаимосвязи с существующей градостроительной и экономической средой (обязательное технико-экономическое обоснование капитального ремонта);
- учитывать фактическое техническое состояние жилого фонда и динамику потребностей в проведении капитального ремонта, модернизации и реконструкции;
- учитывать технологические требования к срокам проведения капитального ремонта;
- стимулировать процесс привлечения финансовых ресурсов в сферу ремонтных работ, повышая их привлекательность для инвесторов;
- создать нормативно-правовую базу проведения капитального ремонта жилых зданий с учетом современных социально-экономических условий.

Список литературы

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на 2014-2044 годы, утвержденная Постановлением Правительства Пермского края от 24.04.2014 № 288-п [Электронный ресурс]: доступ из электронного фонда правовой и нормативно-технической документации «Техэксперт».
2. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения [Электронный ресурс]: режим доступа: Техэксперт.

3. Евдокименко Н.Л., Ларин С.Н. Проблемы финансового обеспечения капитального ремонта жилищного фонда.// Аудит и финансовый анализ.- №5 - 2009.
4. МДК 2-04.2004. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда [Электронный ресурс]: режим доступа: Техэксперт.
5. Методика определения физического износа гражданских зданий [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404). - Режим доступа: КонсультантПлюс.
6. Сазонов П.А. Экономический анализ инвестиционного обеспечения капитального ремонта многоквартирных домов: диссертация на соискание учёной степени кандидата экономических наук. - Н. Новгород, 2004г.- 136с.
7. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю (Пермьстат) [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://permstat.gks.ru>.

Рецензенты:

Кашеварова Г.Г., д.т.н., профессор, зав. кафедрой «СК и ВМ», Пермский национальный исследовательский университет, г. Пермь.

Харитонов В.А., д.т.н., профессор, зав. кафедрой «СИМ», Пермский национальный исследовательский университет, г. Пермь.