

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАЧЕСТВА И БЕЗОПАСНОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

S.V. Mikhailenko

### ORGANIZATIONALLY-ECONOMIC ASPECTS OF ENSURING THE QUALITY AND SAFETY OF OVERHAUL OF APARTMENT HOUSES

Капитальный ремонт многоквартирных домов, проводимый в регионах Российской Федерации, становится важнейшим инструментом поддержания качества жизни населения и своеобразным ресурсом для сохранения комфортных условий пребывания человека в знакомой среде обитания [1]. Более трети сознательной жизни человек проводит дома. Поэтому особенно острой социальной проблемой становится поддержание имеющегося жилого помещения в нормальном состоянии. Функции по поддержанию жилья в достойном состоянии призван выполнять капитальный ремонт многоквартирных домов. Капитальный ремонт направлен на частичное устранение физического износа и заключается в полной или локальной замене важнейших элементов жилищного фонда по причине утраты ими своих технико-эксплуатационных и потребительских качеств. Объекты жилищного фонда состоят из многочисленных элементов, имеющих различные сроки службы. Они органично разделяются на две большие группы: элементы, определяющие сроки службы фонда, и все прочие, заменяемые определенное число раз в течение этого срока. В каменных зданиях к элементам первой группы относятся фундаменты и стены, монолитные и сборные бетонные и железобетонные перекрытия, каркасы. Ремонт этих элементов может осуществляться, но их замена возможна лишь при полном восстановлении здания, т.е. при сносе и возведении дома заново [2]. Капитальный ремонт нередко проводится одновременно с модернизацией и реконструкцией основных фондов, но служит самостоятельной формой воспроизводства, т.к. его

результатом является, прежде всего, снижение физического износа. Доказано, что капитальный ремонт напрямую связан с длительностью эксплуатации многоквартирных домов. Его можно рассматривать как крупное самостоятельное направление работ в области строительства в России. Главными задачами капитального ремонта являются создание условий для удовлетворения потребностей населения в комфортном пребывании в домашних условиях, обеспечение качества и безопасности выполнения работ.

Характерной особенностью капитального ремонта многоквартирных домов является то, что он представляет собой открытую систему, которая реагирует как на внутреннюю, так и на внешнюю экономическую, социальную и политическую ситуации, т.е. зависит от товаропроизводителей, миграции рабочей силы, движения денег и др. В систему капитального ремонта входят:

- производственно-посредническая инфраструктура (строительные организации, представительства, выставки и др.);
- финансово-кредитная инфраструктура (коммерческие банки, кредитные организации, страховые компании);
- образовательная инфраструктура (учебные центры, колледжи, курсы);
- информационно-коммерческая инфраструктура (рекламные агентства, центры сбора информации, маркетинговые службы и т.д.);
- общественная инфраструктура (саморегулируемые организации, ассоциации, содружества, союзы и т.д.);
- научно-консультативная инфраструктура (научные институты, консалтинговые центры и т.д.);
- правовая инфраструктура (органы сертификации, адвокатские и нотариальные конторы);

<sup>1</sup> Аспирант Института региональных экономических исследований.

© Михайленко С.В., 2014.

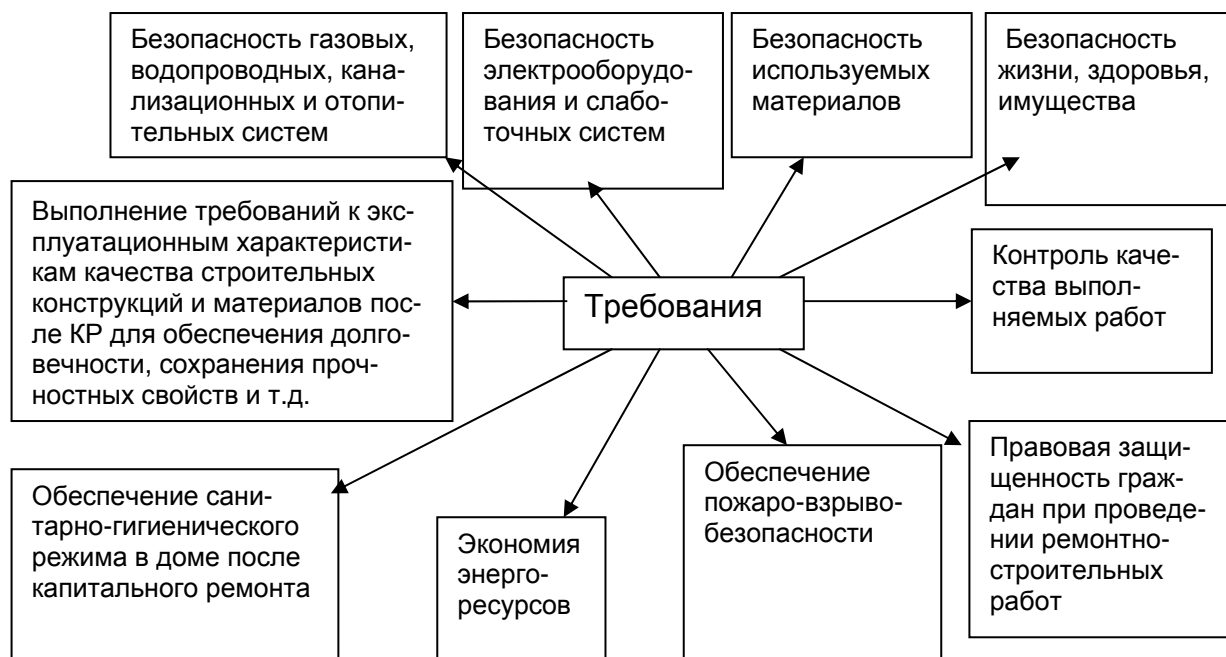


Рис. 1. Требования безопасности и качества при проведении капитального ремонта многоквартирных жилых домов

- материально-вещевая инфраструктура (склады, сооружения, оборудование, материалы, логистические центры).

К основным элементам инфраструктуры системы капитального ремонта относятся: организации, проводящие непосредственно работы по замене и восстановлению строительных конструкций; организации, специализирующиеся на предоставлении определенных видов услуг (высотные работы, монтажные работы и др.); компании, осуществляющие производство оборудования, препаратов и материалов; посреднические организации, поставляющие на рынок необходимые товары; обучающие учреждения и организации.

В настоящее время в регионах действуют федеральные и местные программы капитального ремонта многоквартирных домов. Программы нацелены на проведение комплекса организационно-экономических мероприятий, связанных с выполнением требуемого планового капитального ремонта. В основном это относится к жилым домам этажностью выше пяти этажей, построенным до 1991 года и не признанным аварийными. Внедряемые при проведении модернизации и капитальном ремонте технологии энергосбережения позволят жильцам отремонтированных домов существенно сэкономить в будущем на оплате энергоресурсов, платить только за фактически потребляемые ресурсы.

Работы по капитальному ремонту многоквартирных домов без отселения жильцов осу-

ществляют с использованием современных технологий, в т.ч. энергосберегающих материалов, оборудования, конструктивных элементов, деталей, которые обеспечивают устранение неисправностей изношенных элементов здания и оборудования, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные. Капитальный ремонт направлен на улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, рациональное энергопотребление и обеспечение безопасности качества. На рисунке 1 приведены основные требования, предъявляемые при проведении капитального ремонта

Одной из основных общемировых тенденций развития капитального ремонта является формирование условий для повышения его качества и безопасности.

В этих целях создается система технического регулирования в области капитального ремонта, основой которой становится комплекс национальных стандартов и стандартов организаций.

Стандарты должны учитывать требования к производству ремонтно-строительных работ, профессионализму исполнителей, качеству материалов и оборудования, применению оптимальных технологий, обеспечивающих ресурсосбережение и энергоэффективность. Стандарты формируют единое экономическое пространство для участников рынка работ и обеспечивают развитие добросовестной конкуренции [2; 3].

Кроме того, следует отметить, что в период эксплуатации жилых домов на этапе гарантий-

ного обслуживания после проведения капитального ремонта (до 5 лет) необходимо выполнять требования к качеству и безопасности жилых домов. В этот период сохраняются отношения между управляющими компаниями (муниципальными заказчиками) и подрядными ремонтными организациями. Требуется выработка порядка взаимодействия между хозяйствующими субъектами, целью которого является, прежде всего, минимизация возможных рисков по причинению вреда здоровью и имуществу жильцам по причине некачественного выполнения ремонтных работ, либо регламентных работ по технической эксплуатации здания. Такое тесное взаимодействие управляющих, эксплуатирующих, ремонтных организаций помогло бы сформировать единое информационное поле о добросовестных участниках рынка работ по капитальному ремонту. Объединение профессионалов, в том числе в саморегулируемые организации, становится одним из шагов к созданию оптимальных условий для добросовестной конкуренции не только при выполнении работ по капитальному ремонту, но и на других этапах жизненного цикла многоквартирных домов. Комплексный подход к стандартизации по обслуживанию и ремонту жилых домов только ускорит положительные тенденции по состоянию конкуренции не только в строительстве, но и в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Как форма государственного регулирования экономики, техническое регулирование во многом определяет добросовестное поведение участников на рынке. Его применение не дает лидирующей на рынке группе предпринимателей диктовать свои технические нормы в ущерб остальным участникам взаимоотношений.

Реализуемая в России система технического регулирования должна быть органично адаптирована для системы капитального ремонта. Основные ее элементы – нормирование и оценка соответствия – могут получить развитие при производстве работ, поставке оборудования, препаратов и материалов.

Для этого необходимо:

– провести работу по выбору форм и методов контроля безопасности производства работ в рамках создаваемых Технических регламентов

Таможенного союза. Первостепенное место в этом процессе должен занять Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», пересматриваемый сейчас в качестве технического регламента Таможенного союза;

– ввести уточнения и дополнения в действующие основополагающие национальные стандарты;

– создать систему национальных стандартов, регламентирующих термины, определения, классификацию капитального ремонта многоквартирных домов, методы контроля и испытаний, требования к категории предприятия и исполнителям. За основу при формировании системы должны быть взяты международные и региональные стандарты;

– пересмотреть и актуализировать действующие санитарные нормы и правила, отражающие интерес системы капитального ремонта;

– создать в регионах России центры независимой экспертизы качества и безопасности работ по капитальному ремонту.

Таким образом, учитывая важное социально-экономическое значение капитального ремонта, особенности состояния жилого фонда в Российской Федерации и факторы, влияющие на его производство следует, сделать вывод о том, что необходимо предпринять ряд мер правового и организационного порядка, чтобы практически реализовать конституционное право населения регионов Российской Федерации на достойное и комфортное жилье.

### Литература

1. Кузмичев Л.А., Федоров М.Л., Задеснец Е.Е. Качество жизни: сущность, оценка, стратегия формирования. – М. : ВНИИТЭ, 2000.
2. Барина Л.С., Пугачев С.В. Вопросы технического регулирования в строительстве // Бюллетень Национального объединения строителей. – 2011. – № 6 (13).
3. Зворыкина Т.И., Бычков А.В. Развитие добросовестной конкуренции при проведении капитального ремонта жилых домов на основе технического регулирования // Бюллетень Национального объединения строителей. – 2011. – № 3 (10).