

Лебедь К.Г., Петров К.С., Морозова С.Г. Региональная программа по осуществлению капитального ремонта в Ростовской области // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №4 (апрель). – АРТ 366-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: АРХИТЕКТУРА И СТРОИТЕЛЬСТВО

УДК 69.003.13

Лебедь Ксения Геннадьевна
студентка 4 курса, факультет промышленного и гражданского
строительства
Петров Константин Сергеевич,
ассистент кафедры городского строительства ДГТУ
Морозова Светлана Геннадьевна,
студентка 4 курса, факультет промышленного и гражданского
строительства
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»
г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация
e-mail: reception@donstu.ru

**РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Аннотация: Актуальность проведения капитального ремонта, выбор между вариантами перечисления взносов на его проведение, форма осуществления капремонта и результаты работы фонда.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилищный фонд, региональная программа, общенациональный проект, взносы на капремонт, информационная модель здания, жилищно-коммунальное хозяйство.

Lebed Ksenia

4th year student, features industrial and civil engineering

Petrov Konstantin

Assistant of the Department of Urban Construction and Economy

Morozova Svetlana

4th year student, features industrial and civil engineering

FGBOU VO «Don State Technical University»

Rostov-on-Don, Russian Federatio

**REGIONAL PROGRAM FOR THE IMPLEMENTATION OF
CAPITAL REPAIRS IN THE ROSTOV REGION**

Abstract: The urgency of capital repairs, the choice between the options for the transfer of contributions for its implementation, the form of capital repairs and the results of the fund.

Keywords: capital repairs, housing stock, regional program, nationwide project, overhaul contributions, building information model, housing and communal services.

Тема проведения капитального ремонта в многоквартирных домах становится всё более актуальной в последнее время. Он понимает под собой повышение эксплуатационных качеств отдельных объектов капитального строительства (ОКС) и их частей. Восстановлению и замене подлежат все ОКС, а также их элементы, кроме несущих.

В 2012 году был запущен общенациональный проект для восстановления жилищного фонда - «новая система капитального ремонта». Согласно ему, были включены обязательные платежи собственников

квартир на улучшение технического состояние многоквартирных домов (МКД). В середине 2013 года был основан региональный оператор – некоммерческая организация «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту». [6] Директором фонда был назначен Крюков Владислав Анатольевич.

Раз в год Правительством Ростовской области формируется ежемесячная минимальная плата за капитальный ремонт из расчёта на квадратный метр занимаемой площади. В обязательном порядке принятое решение публикуется до 31 декабря предшествующего года. С октября 2018 года он установлен в размере 9,92 рубля с квадратного метра общей площади. Эта величина едина для всего региона. [7]

Вышеуказанная организация является создателем региональной программы по осуществлению капитального ремонта на территории Ростовской области на 2015 - 2049 гг, куда были внесены все многоквартирные дома, принадлежащие области, кроме аварийных и подлежащих сносу. Данная программа самостоятельно определяет очередность проведения капитального ремонта для каждого дома в целом и для отдельных работ. Порядок осуществления ремонта зависит от ряда факторов, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ и областным законодательством. Это год постройки МКД, процент его физического износа, дата последнего капитального ремонта, объём осуществления капитального ремонта, количество этажей, общая площадь дома.

Нормы организации капитального ремонта многоквартирных домов, установленные Региональной программой, можно увидеть в приложении постановления Правительства Ростовской области от 22.04.2014 № 271.

Платежи за капитальный ремонт, которые платят собственники МКД, являются производной составляющей для фонда капитального ремонта. В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) собственники обладают правом самостоятельного выбора способа формирования фонда. Существует два варианта перечисления взносов на капитальный ремонт:

1. на специальный счет;
2. на счет регионального оператора.

Единогласным решением собрания собственников МКД изменяется способ образования фонда в любое время. Требуется собрать 50% голосов плюс ещё один в пользу специального счёта. Новый способ формирования становится действительным через 1 год и 6 месяцев после того, как региональный оператор получил решение собственников.

Способ образования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора является выигрышным с условием потребности проведения ремонта в скором времени. В таком случае он будет проведён даже при недостатке средств за счет будущих взносов.

Но в противном случае, если жильцам будет необходимо проведение ремонта ранее установленного срока, следует дождаться своей очереди, так как капитал фонда будет направлен на капитальный ремонт МКД в соответствии с назначенной очередностью.

Поэтому основным преимуществом специального счета является то, что собственники самостоятельно распоряжаются своими сбережениями и вправе проводить капитальный ремонт, когда это будет необходимо, при условии наличия необходимой суммы.

Отчет о проделанной работе можно увидеть на официальном сайте Фонда капремонта Ростовской области. В разделе «Отчетность» собраны акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по капитальному

ремонту по каждому МКД с указанием вида работ и услуги, подрядной организации, выполнявшей работу и сметной стоимости капитального ремонта.

Перечень работ и услуг сформирован ЖК РФ. Их образование производится исходя из наименьшей величины платежа за капитальный ремонт. Капитал фонда капитального ремонта идет на финансирование оказания услуг и выполнения работ. Перечень включает в себя ремонт: инженерных систем газо -, тепло -, электро -, водоотведения, водоснабжения; лифтовых шахт, ремонт или замену лифтового оборудования, состояние которого непригодно для использования; конструкций крыши; подвалов, технических помещений, которые относятся к общему имуществу в МКД; фасада; фундамента МКД.

Анализируя зарубежный опыт модернизации городской застройки во многих европейских странах, можно сделать вывод, что проекты обновления жилищного фонда являются эффективными и, соответственно, экономически привлекательными для инвесторов, если они осуществляются в центральных районах или в сочетании с модернизацией инженерной инфраструктуры, и применением прогрессивных ресурсосберегающих технологий. [4]

Также, актуальным в последнее время становится применение информационных модели здания с указанием всей информации об инженерных системах и состоянии в целом. Данная программа будет оповещать о необходимости ремонта, о состоянии отдельных конструкций и систем, а также о возможной аварии. [1] Стоит отметить, что данная программа сама автоматически обновляет информацию о состоянии дома и его элементов и соответственно не нужно беспокоиться о потере

соответствующей документации и других источников для подготовки предпроектных решений по капитальному ремонту зданий. [2]

При реконструкции и модернизации в первую очередь стоит обратить внимание на жилые дома первых массовых серий, что обеспечит снижение объемов выбытия жилья по ветхости, снижение расходов потребления и потерь энергоресурсов, повышение безопасности проживания и комфорта, архитектурного качества застройки. [3]

Дополнение перечня дополнительными мероприятиями по капитальному ремонту возможно согласно нормативному правовому акту субъекта РФ.

В случае установления платы за капитальный ремонт, превышающий минимальный размер платы, сформированная за счет этого превышения часть фонда капитального ремонта, по заключению общего собрания собственников жилья может быть направлена на оплату дополнительных услуг и работ по капитальному ремонту в МКД.

Оплачивают капитальный ремонт собственники жилых и нежилых помещений в МКД. Не оплачивают собственники домов аварийных или подлежащих сносу, а также расположенных на земельных участках, которые изъяты в муниципальных или государственных интересах; наниматели жилья.

Контролирует процесс осуществления капитального ремонта отдельная организация “Стройинженеринг”. Жилищно-коммунальное хозяйство Ростовской области совместно с данной организацией ежегодно производит мониторинг выполнения работ, еженедельно проверяет качество выполнения работ по всем инженерным системам, по каждой подрядной организации, контролируют сроки выполнения капитального ремонта.

Как было сказано выше, фонд капитального ремонта МКД был основан в 2013 году, но непосредственно работы начались 2 года спустя.

Динамика осуществления капитального ремонта в Ростовской области:

2015 год – отремонтировано 330 домов на сумму 1 700 000 000 рублей;

2016 год – 629 домов на 2 600 000 000 рублей;

2017 год – 884 домов на 3 300 000 000 рублей;

2018 год – отремонтировано около 1090 домов на 3 700 000 000 рублей.

2019 год – планируется отремонтировать около 1809 домов на 4 500 000 000 рублей.

Список использованной литературы:

1. К.С. Петров, Ю.С. Швец, Б.Д. Корнилов, А.О. Шелкоплясов. Применение BIM-технологий при проектировании и реконструкции зданий и сооружений // Инженерный вестник Дона, 2018, №4 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5255.

2. Е.А. Жолобова, А.Л. Жолобов. Информационное обеспечение подготовки предпроектных решений по капитальному ремонту здания // Инженерный вестник Дона, 2012, №4 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p2y2012/1232.

3. И.Ю. Зильберова, Н.Н. Петрова. Модернизация зданий с целью повышения энергоэффективности, комфорта и безопасности проживания, а также продления срока эксплуатации жилых зданий // Инженерный вестник Дона, 2012, №4 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1120.

4. Payne G., Majale M. The urban housing manual. – London: Earthscan, 2004. – 134 p.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 22 января 2019 г.

6. Областной закон Ростовской области от 11.06.2013 N 1101-ЗС (ред. от 07.11.2016) "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области" (принят ЗС РО 06.06.2013)

7. Постановление от 28.09.2018 № 610 "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области

8. Официальный сайт НКО Фонда капитального строительства по Ростовской области. Режим доступа к сайту: <http://xn--d1amhddla0a.xn--p1ai/about/info/>

9. International Federation of Consulting Engineers URL: fidic.org/about-fidic.

10. С.Х. Байрамуков, З.Н. Долаева. Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда // Инженерный вестник Дона, 2013, №4 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/2048.

Дата поступления в редакцию: 19.04.2019 г.

Опубликовано: 26.04.2019 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2019

© Лебедь К.Г., Петров К.С., Морозова С.Г., 2019