

И.С. Кочеткова¹

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса
Владивосток. Россия

И.В. Стороженко²

Административно-территориальное управление Ленинского района
администрации г. Владивостока
Владивосток. Россия

Контроль качества выполнения работ по капитальному ремонту

Статья посвящена качеству работ по капитальному ремонту объектов жилищно-коммунального хозяйства. Рассматриваются определение, виды и стратегии проведения работ по капитальному ремонту. Особое внимание уделено качеству приемки выполненных работ, даются рекомендации по оптимизации деятельности комиссии по приемке капитального ремонта.

Ключевые слова и словосочетания: капитальный ремонт, жилищный фонд, многоквартирные дома, портфель ремонтов, ТСЖ, управляющая компания, региональный оператор, качество капитального ремонта, совет дома.

I.S.Kochetkova

Vladivostok State University of Economics and Service
Vladivostok. Russia

I.V. Storozhenko

Vladivostok. Russia

Control of the quality of overhaul

The article is devoted to the quality of works on capital repairs of apartment buildings. Questions of definition, types and strategies of major repairs are covered in the article. Particular attention is given to the quality of acceptance of the executed works. Article gives recommendations how to optimize the activity of the commission on acceptance of a major overhaul.

Keywords: repair, housing, apartment buildings, portfolio of repairs, homeowners associations, regional operator, the quality of major repairs, the house council.

Проблема проведения работ по капитальному ремонту (КР) многоквартирных домов (МКД) с соблюдением всех стандартов качества и в нормативные сроки является одной из центральных в жилищно-коммунальном комплексе. На высшем

¹ Кочеткова Ирина Степановна – канд. ист. наук, доцент кафедры дизайна и технологий; e-mail: irina.kochetkova@vvsu.ru.

² Стороженко Иван Владимирович – заместитель начальника Административно-территориального управления Ленинского района администрации города Владивостока; e-mail: storozhenko_i@vlc.ru.

государственном уровне постоянно рассматриваются и анализируются причины и факторы, влияющие на качество ремонтных работ, вносятся предложения технологического, организационного и административного характера, призванные минимизировать брак и недоделки при КР.

В качестве методологической основы целесообразно использовать системный подход к функционированию ЖКХ, обеспечивающий целевую ориентацию на удовлетворение потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах, а также поддержание нормального состояния качества жилищного фонда путем проведения капитального ремонта.

Этот подход предполагает осуществление взаимодействия управляющей подсистемы (органы государственной и муниципальной власти) и управляемой подсистемы (объекты ЖКХ), между которыми действуют прямые и обратные связи, без которых не может быть достигнута эффективность жилищно-коммунального хозяйства.

Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» №185-ФЗ дает четкое определение капитального ремонта. В соответствии с законом капитальный ремонт многоквартирного дома - это проведение и оказание работ и услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов здания, их восстановление или замена в целях улучшения эксплуатационных характеристик многоквартирного дома [1].

Учитывая практику проведения КР, его можно классифицировать на два вида: комплексный и выборочный.

1. Комплексный КР – ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он охватывает все здание в целом и все его отдельные секции, при этом возмещается их фактический и физический износ. При полном КР многоквартирный дом (МКД) расселяется.

2. Выборочный КР – это ремонт с полной или частичной заменой конструктивных элементов здания или оборудования, направленный на полное возмещение их физического и частично функционального износа. Выборочный КР выполняется без расселения МКД [2].

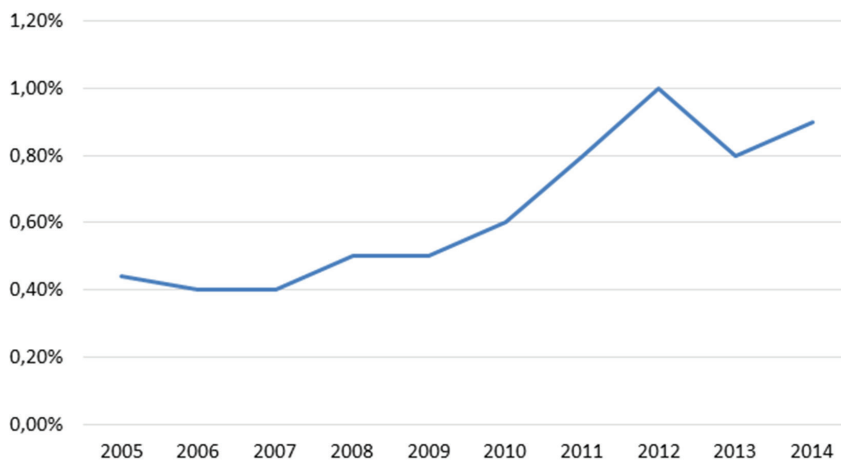


Рис. 1. Удельный вес ветхого и аварийного жилья Владивостока

По данным официальной статистики, в городе Владивостоке удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда за последние 10 лет увеличился практически в два раза с 0,45% в 2005 г. до 0,9% в 2014 г. (рис. 1). За 2014 г. эта площадь составила 121,7 тыс. кв. м.

На рисунке 2 представлены результаты опроса жителей города об удовлетворенности аспектами проведения КР. Отбросив бытовое мнение респондентов о доли стоимости работ, оплачиваемых собственниками (т.к. не трудно предположить, что в итоге собственники будут недовольны этим показателем в любом случае), а также мнение о деятельности управляющей организации (т.к. многие будут оценивать ее больше в сфере бытового обслуживания МКД, чем в деятельности по организации и проведению КР), становится ясно, что дискомфорт при проведении ремонтных работ, профессионализм работников и качество проведенного ремонта объективно являются основными аспектами недовольства жителей.

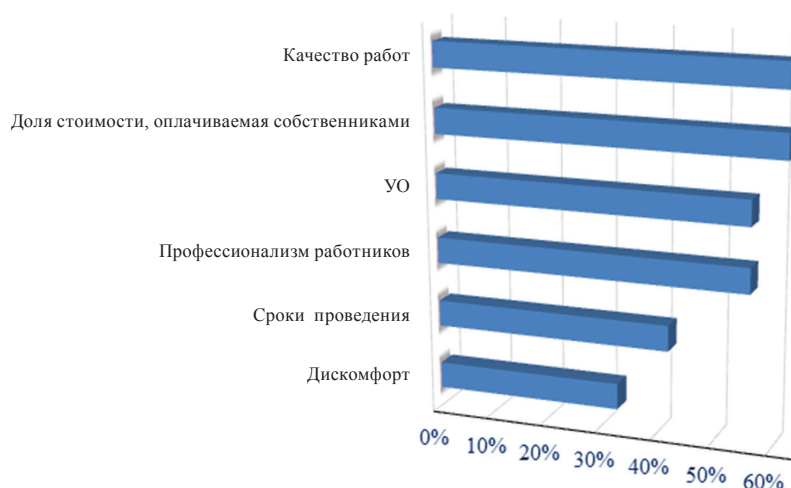


Рис. 2. Аспекты проведения КР, вызывающие наибольшее недовольство у собственников помещений

Качество выполнения КР МКД зависит от многих факторов: правильного подбора материалов, соблюдения технологии производства работ, критериев выбора подрядной организации, исключения коррупционной составляющей и других факторов, влияющих на производственный процесс [3]. На стадии планирования выбор оптимальной ремонтной стратегии может существенно повлиять на качество выполненных работ.

Под ремонтной стратегией жилищного фонда понимается научно обоснованное планирование системы капитального ремонта объектов жилой недвижимости, качественных положительных изменений жилищных условий населения, восстановление и поддержание эксплуатационных качеств МКД [4].

Принимая во внимание разные возможности бюджетов, средств собственников и других привлекаемых ресурсов, а также социально-экономической ситуации

в регионе и стране, можно рассмотреть три варианта стратегии проведения КР (портфеля ремонтов).

Нормативный портфель ремонтов, включающий в себя максимальный перечень мероприятий, обеспечивающих полное устранение физического износа и существенный рост эксплуатационных качеств жилых домов с реализацией инновационных функций.

Стандартный портфель ремонтов, который включает в себя перечень проектов ремонтных мероприятий, обеспечивающих комплексное выполнение ремонтных работ в соответствии с принятыми в городской ремонтной стратегии стандартами.

Базовый портфель ремонтов, включающий в себя перечень работ по выборочному ремонту конструктивных элементов в здании [5].

Системный подход к решению проблем проведения капитального ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства предполагает ориентацию на:

- экономию материальных и финансовых ресурсов за счет целенаправленной работы по привлечению внешних источников финансирования в программы по проведению капитального ремонта объектов ЖКХ;

- повышение уровня экономической и технической экспертизы проектов ремонта и реконструкции зданий и сооружений;

- финансовую маневренность за счет использования наиболее эффективных стратегий проведения капитального ремонта;

- контроль и учет расходования ресурсов, учитывая, что все эти компоненты являются взаимосвязанными элементами сложной по своей структуре системы управления проведения капитального ремонта.

Главным обобщающим фактором, который в итоге и определяет качество ремонтных работ, является порядок их приемки. Именно этот порядок должен предусматривать обязательное выполнение всех контрольных функций, обеспечивающих качество КР на этапах его подготовки и проведения, а также исключать на последнем этапе возможность приемки работ с недоделками и браком.

Исходя из этого утверждения, можно считать, что качество работ во многом зависит от того, кто и как будет осуществлять приемку работ.

В городе Владивостоке в приемке работ по капитальному ремонту представителем администрации является управление содержания жилищным фондом (УСЖФ). Также распоряжением главы города № 279-р от 28.04.2012 г. в приемке работ принимает участие представитель Административно-территориального управления (АТУ) соответствующего района. В ходе проверки качества выполнения работ сотрудники проводят осмотр систем и конструкций и выносят свое решение и оценку качества выполнения работ. Далее подписывается акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту жилого дома. При общей оценке «удовлетворительно» и выше ремонт считается выполненным и объект сдается в эксплуатацию. При оценке «неудовлетворительно» подрядчик обязан переделать работу в соответствии со всеми действующими стандартами за свой счет и своими силами.

Практика показывает, что наиболее объективная приемка КР может быть осуществлена лишь с участием организации, у которой будет наиболее серьезная и обоснованная мотивация к этому. Если организации, осуществляющие приемку работ, будут недостаточно мотивированы, ожидаемо возникновение компромиссов и, как следствие, недоделок.

В качестве примера можно привести опыт ремонтно-строительных работ в советское время, когда работы по реконструкции промышленных предприятий принимались опытными эксплуатационными службами этих предприятий. В данном случае мотивация в приемке только качественно выполненных работ была высокой. В то же время, жилые дома постоянно принимались с недоделками, которые устранялись в течение определённого времени и не всегда полностью. Такая ситуация возникала потому, что у членов комиссий мотивация была направлена не на приемку качественной работы, а на своевременную сдачу объектов.

Приведенный пример наглядно показывает необходимость приёмки работ стороной, наиболее заинтересованной в качественном КР.

Вполне логично, что наиболее заинтересованной стороной в качественном КР являются собственники жилых помещений МКД. Но с учетом низкой технической грамотности рядового населения рассчитывать на объективную оценку ремонтных работ уполномоченным лицом, действующим от имени собственников (например, старший по дому), не приходится. На практике стороной, наиболее заинтересованной в максимальном качестве КР и имеющей необходимые технические знания, позволяющие грамотно оценить проведенную работу, является представитель ТСЖ. Ведь именно ему предстоит эксплуатировать дом после производства ремонтных работ [6]. Мотивация управляющих компаний, ТСЖ и ЖСК в приемке качественного КР сомнений не вызывает. Руководство УО максимально заинтересовано в качественной, долговременной и безаварийной эксплуатации всех систем МКД. Они полностью осознают, что работы, принятые с браком, в дальнейшем неминуемо потребуют дополнительных затрат и в итоге сократят нормативный срок эксплуатации отдельных систем здания.

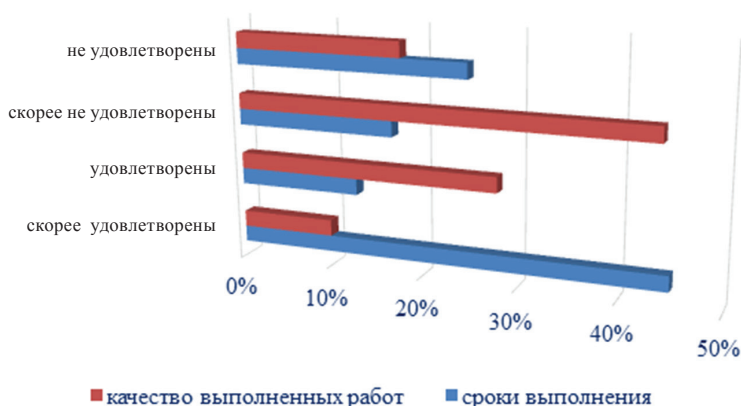


Рис. 3. Мнение респондентов о сроках и качестве выполнения работ по КР

Однако здесь возникает очевидный конфликт интересов. Ведь, по большому счету, только ТСЖ заинтересованы в качественной приемке работ. Органы муниципальной власти и представитель регионального оператора, напротив, заинтересованы в соблюдении графика по КР домов, и для них оценка «удовлетворительно» является, в большинстве своем, оптимальной. Частичное подтверждение этой ситуации можно увидеть в результатах опроса жителей города по различным аспектам проведения капитального ремонта (рис. 3). Как видно из рисунка, гораздо большее количество респондентов довольны сроками проведения ремонтных работ, однако не удовлетворены качеством их выполнения. Существующий конфликт создает вероятность давления на УО со стороны административных органов, которому в итоге будет трудно противостоять. При этом неминуемо начнут возникать разные компромиссные решения.

Для выхода из данной ситуации и оптимизации процесса приемки выполненных работ по КР можно предложить несколько вариантов решения конфликта:

1. Значительно увеличить срок действия региональной программы по КР. Применяв это решение, можно ожидать, что органы муниципальной власти и представители регионального оператора избавятся от давления жестких сроков, у них появится больше мотивации к приемке по-настоящему качественного КР. Явный минус данного решения кроется в самой его сути: даже сейчас собственникам жилых помещений приходится платить ежемесячные взносы до 2043 г. (начальные данные без учета ежегодных актуализаций). Очевидно, что еще более длительный срок выплат платежей неминуемо вызовет негативные настроения собственников. К тому же, чем дольше собираются и хранятся денежные средства, тем больше они подвержены инфляции. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что данное решение не может являться приоритетным к рассмотрению.

2. Законодательно закрепить необходимость участия в приемке работ по КР представителя организации, производящей независимую техническую экспертизу. Данная сторона будет обладать необходимым инструментарием и техническими знаниями, позволяющими объективно оценить соответствие ремонтных работ всем действующим стандартам. В то же время эта организация должна действовать независимо от органов администрации и регионального оператора, что позволит исключить давление со стороны этих организаций. Оплату найма экспертизы можно включить в квитанции по проведению КР, т.к. эта сумма незначительна в общей массе сбора денежных средств, либо выделять финансирование из средств муниципального и регионального бюджетов. Минус этого решения видится в необходимости внесения изменений в действующее законодательство, что может занять значительное время. Однако с учетом несомненных плюсов этого решения можно сделать вывод о том, что данный вариант решения проблемы может стать наиболее оптимальным и реальным к воплощению.

3. На уровне местных органов власти проводить мероприятия, поощряющие создание в многоквартирных домах органов оперативного управления собственниками жилых помещений (советов дома). На практике в домах, где созданы сове-

ты дома, собственники аккуратно и бережно относятся к общему имуществу, что в итоге снижает скорость износа отдельных конструкций здания. Если каждый собственник будет заинтересован в сохранности имущества дома, он так или иначе будет интересоваться ходом проведения работ по КР и осуществлять свой собственный контроль. Следовательно, у работников, проводящих ремонт, будет значительно меньше возможностей провести работы с браком и недоделками.

4. Организовывать и проводить органами местного самоуправления мероприятия по повышению грамотности рядового населения в вопросах капитального ремонта и жилищного законодательства. Это решение позволит повысить сознательность и ответственность граждан как к своему, так и к общему имуществу. В настоящий момент во Владивостоке действует муниципальная школа «Управдом», где в доступной форме для всех желающих читаются лекции о жилищном законодательстве, ведется телепередача на Общественном телевидении Приморья. Однако данных действий все еще недостаточно. Необходимость популяризации сферы в настоящее время наиболее актуальна.

Для повышения информированности населения в вопросах капитального ремонта и жилищного законодательства предлагается проводить следующие мероприятия:

Проведение семинаров для всех желающих. Муниципальная школа «Управдом», за время существования показала свою эффективность в повышении знаний населения в вопросах жилищно-коммунального хозяйства. Предлагается увеличить количество площадок, где будут проходить лекции, а также проводить рекламные мероприятия, которые позволят привлечь большее количество граждан.

Проведение классных часов в старших классах средних общеобразовательных школ, где в упрощенной форме будут читаться лекции о жилищной сфере.

Проведение волонтерами информационных мероприятий на собраниях собственников жилья. Для проведения мероприятий предлагается привлечь волонтеров ВГУЭС и других высших учебных заведений, а также волонтеров РОО «Приморский региональный центр развития добровольчества», МКУ «Молодежный ресурсный центр» и волонтерского центра «Лига добра».

Публикация информационных материалов в газетах, новостных сайтах, социальных сетях, телевидении;

Создание информационных раздаточных материалов: буклетов, листовок и т.д.

Проведение данного комплекса мероприятий по повышению информационной грамотности населения позволит повысить:

- качество знаний собственников о сфере капитального ремонта и жилищно-коммунального хозяйства в целом;
- степень ответственности собственников к общему имуществу в МКД;
- инициативность собственников в вопросах управления МКД.

В заключение можно сделать вывод о том, что для обеспечения качественного КР МКД необходимо учитывать мотивацию организаций, осуществляющих приемку работ. Однако и собственники жилых помещений должны принимать участие

в контроле за проведением ремонта. Ведь именно они на самом деле являются наиболее заинтересованной стороной в качественном выполнении работ по КР.

1. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: федер. закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 29.06.2015) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/
2. Гассуль, В.А. Управление капитальным ремонтом многоквартирных домов в субъектах РФ / В.А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. – 2015. – № 3.
3. Гассуль, В.А. Мотивация к качеству капитального ремонта / В.А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. – 2014. – № 1. – 18 с.
4. Кириллова, А.Н. Методы синхронизации текущей эксплуатации МКД с региональной программой капитального ремонта жилищного фонда / А.Н. Кириллова // Управление многоквартирным домом. – 2015. – № 4.
5. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: монография / под ред. проф. А.Н. Ряховской. – М.: Магистр: ИНФРА-М, 2015. – 256 с.
6. Гассуль, В.А. Изменение порядка финансирования капитального ремонта МКД / В.А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. – 2014. – № 6. – 67 с.

© Кочеткова, И.С., 2016

© Стороженко, И.В., 2016

Для цитирования: Кочеткова, И.С. Контроль качества выполнения работ по капитальному ремонту / И.С. Кочеткова, И.В. Стороженко // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. – 2016. – № 2. – С. 59–66.

For citation: Kochetkova I.S. Control of the quality of overhaul / I.S. Kochetkova, I.V. Storozhenko // The Territory Of New Opportunities. The Herald of Vladivostok State University of Economics and Service. – 2016. – № 2. – P. 59–66.

Дата поступления: 30.04.2016.