

# ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

Фатуллаев Р.С. (Российская Федерация)

Email: Fatullaev17112@scientifictext.ru

Фатуллаев Рустам Сейфуллаевич – аспирант, ассистент,  
кафедра технологии и организации строительного производства,  
Московский государственный строительный университет,  
г. Москва

**Аннотация:** проанализирована структура жилого фонда РФ по материалам несущих конструкций, архитектурно-планировочным решениям и распределению по субъектам РФ. Приведена динамика изменения физического состояния жилого фонда РФ. Выделены основные проблемы, влияющие на старение жилого фонда. Рассмотрены основные пути решения проблемы старения жилого фонда. Проанализирована нормативная база, регулирующая проведение капитальных ремонтов в многоквартирных жилых домах. Выявлены системотехнические и методологические недостатки существующей нормативной базы. Предложены пути решения проблемы старения многоквартирного жилого фонда.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, внеплановый ремонт.

## ASSESSMENT OF DEVELOPMENT OF SYSTEM OF OVERHAUL IN APARTMENT HOUSES

Fatullaev R.S. (Russian Federation)

Fatullaev Rustam Seyfullaevich – Postgraduate Student, Assistant,  
TECHNOLOGY AND ORGANIZATION OF CONSTRUCTION PRODUCTION DEPARTMENT,  
MOSCOW STATE UNIVERSITY OF CIVIL ENGINEERING,  
MOSCOW

**Abstract:** the article below covers the existing dynamics for activities in the field of process management when organizing the off-scheduled overhaul of multi-flat buildings. Using analysis of such dynamics as a basis, a hypothesis was developed, which necessitates the creation of a tool, which would provide means to justify the necessity for conducting non-scheduled repairs of the buildings. This article features the parameters, which presumably affect the decision on performing non-scheduled works on fundamental repair of flat buildings. The effect of such parameters on potential of performing activities was analyzed by means of method of expert assessment. A bar chart was created in order to identify the main parameters that affect the potential for conducting non-scheduled repairs; this bar chart was also used to exclude the least important parameters as the ones having no effect. The works performed lay basis for creating optimal conditions for future tests. Finally, the basis was prepared for mathematical tool that would describe the parameters of the object.

**Keywords:** overhaul, multi-flat building, potential.

УДК 69.059.25

В последние годы в России начался рост объемов вновь возводимого жилищного фонда, однако на этом фоне возникает дефицит средств на борьбу с устранением проблем, связанных с ухудшением состояния существующего жилищного фонда [1].

При анализе состава жилого фонда по количеству домов лидируют деревянные индивидуально - определенные дома. Их доля составляет примерно 47% всех жилых домов [2]. Вместе с многоквартирными жилыми домами (МЖД) на деревянные дома приходится до 54%, в то же время, они занимают лишь 21% жилого фонда. В то же время, среди жилого фонда значительную часть формируют каменные и кирпичные здания, которые формируют около 40% общей площади жилого фонда. Панельные и блочные здания составляют 25,8% и 5,4% жилого фонда, соответственно [3]. Сегодня прослеживается тенденция к сокращению доли деревянных и панельных домов и росту каменных, кирпичных и монолитных.

Согласно «Росстату» на 2016 год, фонд МЖД состоит из 19,65 млн домов общей площадью 3177 млн м<sup>2</sup> [4]. При этом, жилой фонд неравномерно распределен по субъектам РФ. Большая часть жилого фонда располагается в таких субъектах, как г. Москва, Московская область, Краснодарский край и г. Санкт-Петербург [5]. Большая часть жилой площади в МЖД приватизирована и состоит в частной собственности. Объем увеличения жилого фонда начал сокращаться с 1991 года и только в 2005 г. начал расти, а к 2007 г. вышел на средний уровень 80-х годов (рис. 1) [6].

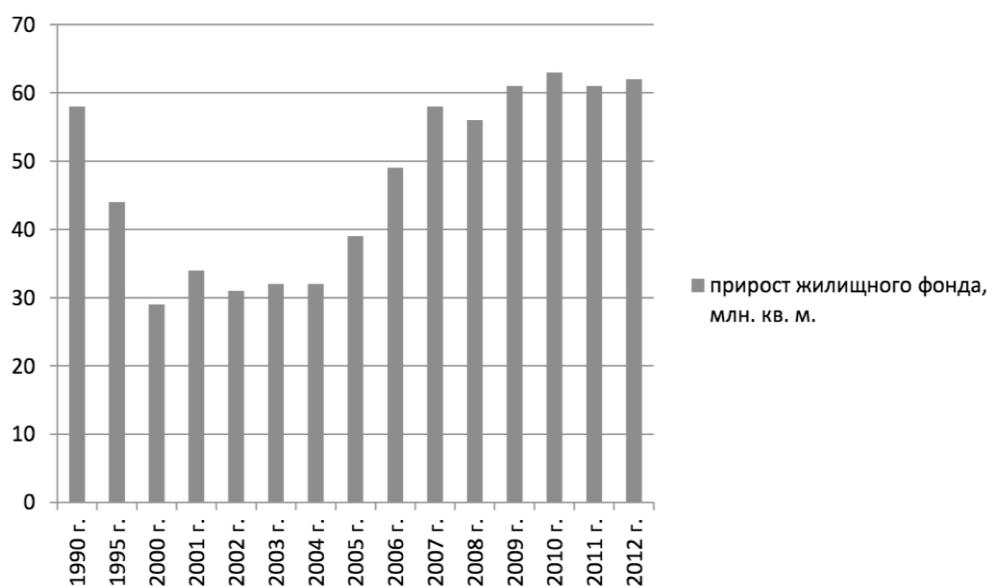


Рис. 1. Среднегодовые показатели изменения площади жилого фонда

Период снижения интенсивности застройки естественно привел к старению жилого фонда, а его «недоремонт» – к росту доли аварийного и ветхого жилого фонда до 3,1%. Усредненный возраст российского жилого дома равняется примерно 42 годам. Это значительно больше, чем в Японии (30 лет), приблизительно равно значениям для Германии и США (44 года), но существенно ниже, чем в Великобритании (около 60 лет). В 2016 г. физический износ свыше 66% имели 6% индивидуально определенных зданий и 8,7% МЖД [7].

Согласно статистическим данным, на 2016 г. в проведении комплексного капитального ремонта нуждались:

- 2120-2196 тысяч МЖД со средним сроком эксплуатации в 25 лет (или 1314-1361 млн м<sup>2</sup>);
- 1374-1398 тысяч МЖД со сроком эксплуатации в 40 лет (или 645-660 млн м<sup>2</sup>) [8].

Проблемы старения, повышения доли аварийного и ветхого жилищного фонда решаются путем проведения комплексного и выборочного капитального ремонта. Для планирования комплексного капитального ремонта подготавливаются региональные программы, в которых готовятся долгосрочный (до 30 лет) и краткосрочный планы (3 года) [8]. Региональные программы проходят ежегодную актуализацию, что позволяет учесть множество труднопредсказуемых факторов. При формировании краткосрочных планов взаимодействуют функции проектировщиков, заказчиков и исполнителей по срокам и объемам работ. Формирование краткосрочных планов проведения комплексного капитального ремонта обеспечивает: комплексное решение задач снижения физического износа, морального износа; поддержания потребительского качества; сбалансированность планов с финансовыми, материально-техническими и трудовыми ресурсами.

Исходными данными для формирования планов проведения капитального ремонта МЖД являются:

- техническое заключение о состоянии и эксплуатационных показателях жилых зданий;
- установленная периодичность капитального ремонта.

К нормативной базе, регулирующей планирование и проведение капитального ремонта в МЖД относятся: ВСН 55 - 88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально - культурного назначения», МДК 2 - 03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и МДС 81-6.2000 «Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Первый нормативный документ регламентирует нормативные сроки службы и периодичность осмотров конструктивных элементов МЖД. При выполнении указанных технических нормативов, можно обеспечить планомерно - предупредительный режим технического обслуживания домов. На сегодняшний день данный документ носит рекомендательный характер. Второй документ является обязательным к исполнению, но не имеет интереса с организационной точки зрения.

Существующая нормативная база хорошо работала в условиях своего времени. Первый документ помогал внедрению ремонтной подотрасли в общую систему хозяйственного планирования. Однако, время не стоит на месте и сложившаяся ситуация со старением жилищного фонда лишает эти нормы прежней актуальности.

Начиная с 2008 года после начала реализации региональных программ, в значительной части

софинансируемых Фондом реформирования ЖКХ, а также после создания «Фонда капитального ремонта» основной целью которого является распределение финансовой ответственности между муниципальными властями и собственниками жилья, объем капитального ремонта МЖД вырос [9].

При условии сохранения уровня капитального ремонта на уровне до 2% площади многоквартирного фонда в год, уровень потребности в проведении капитального ремонта будет расти (Рис. 2) [10].

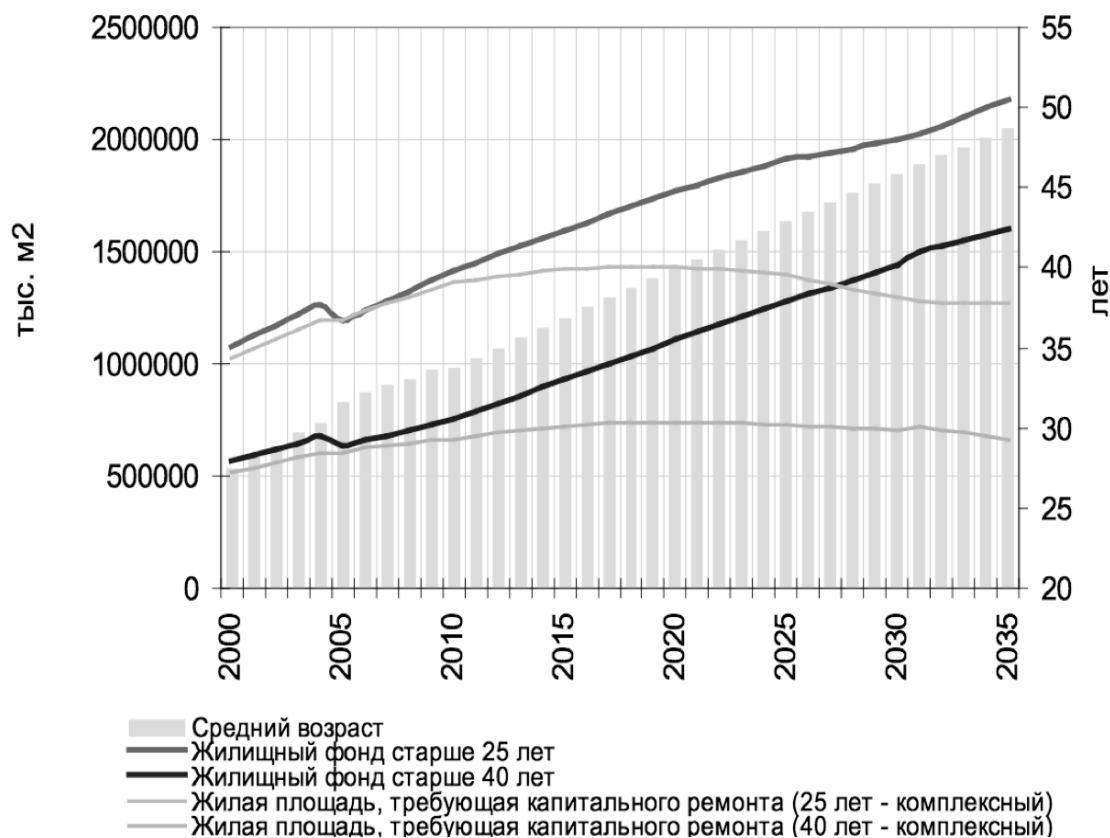


Рис. 2. Динамика изменения площади МЖД по срокам эксплуатации, требующей капитального ремонта и по среднему возрасту в 2000 - 2035 гг

Проведение внеплановых ремонтных работ за счет средств собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах - наиболее доступный способ для решения проблем старения жилого фонда. Существующая градостроительная политика направлена в первую очередь на увеличение ответственности и сознательности граждан, как по отношению к режиму эксплуатации, так и к расходованию денежных средств. Таким образом, при добровольном увеличении затрат на коммунальные услуги в среднем на 12,5%, удастся выровнять динамику старения жилищного фонда.

#### Список литературы / References

1. Бережный А.Ю. Формирование информационной базы данных для системы оценки экологической эффективности организационно-технологических решений в процессе строительного производства // техническое регулирование. Строительство, проектирование и изыскания, 2012. № 1. С. 42–43.
2. Лapidус А.А. Формирование интегрального потенциала организационно-технологических решений посредством декомпозиции основных элементов строительного проекта // Вестник МГСУ, 2016. № 12. С. 114–121.
3. Лapidус А.А., Фельдман А.О. оценка организационно-технологического потенциала строительного проекта, формируемого на основе информационных потоков // Вестник МГСУ, 2015. № 11. С. 193–201.
4. Лapidус А.А., Говоруха П.А. организационно-технологический потенциал ограждающих конструкций многоэтажных жилых зданий // Вестник МГСУ, 2015. № 4. С. 143–149.
5. Лapidус А.А., Макаров А.Н. формирование организационно-технологического потенциала производства кровельных конструкций жилых многоэтажных зданий // Вестник МГСУ, 2015. № 8. С. 150–160.

6. *Маругин В.М., Азгальдов Г.Г., Белов О.Е., Бирюков А.Н.* Квалиметрическая экспертиза строительных объектов. СПб.: Политехника, 2008. 527 с.
7. *Топчий Д.В.* Оценка потенциала перепрофилирования промышленных объектов // *Технология и организация строительного производства*, 2014. № 3 (8). С. 40-42.
8. *Фатуллаев Р.С., Латидус А.А.* Организационно-технологические решения, обосновывающие проведение внеплановых работ по капитальному ремонту многоквартирных домов // *Вестник МГСУ*, 2017. Т. 12. Вып. 3 (102). С. 304–307.
9. *Ширишков Б.Ф., Фатуллаев Р.С.* Влияние потребительского качества жилищного фонда на стоимость капитального ремонта. // *Промышленное и гражданское строительство*, 2015. № 7. С. 60-63.
10. *Ширишков Б.Ф., Фатуллаев Р.С.* Проблемы отбора подрядных организаций для выполнения капитального ремонта многоквартирных жилых домов // *Промышленное и гражданское строительство*, 2014. № 7. С. 59-61.