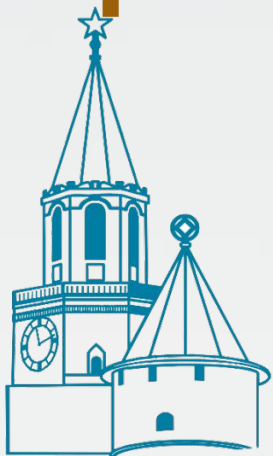




Служба
Технического
Надзора

Ответственное управление строительством

Нормативная база капитального ремонта, функции, задачи и риски региональных операторов



Докладчик: директор МУП «СТН» г.Казани,

Гудзь Асия Юсуповна

Капитальный ремонт – строительный процесс

>>> Регламентируется существующими задолго до создания региональных операторов законодательными актами, нормами и правилами, актуализируемыми на основании соответствующих текущих изменений.

Нормативная база капитального ремонта

- ◎ **Градостроительный кодекс** - определяет правовые основы процессов осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объекта;
- ◎ **Гражданский кодекс** - определяет понятия: договор подряда, генподряд, субподряд, генпроектировщик;
- ◎ **Жилищный кодекс** (раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах») - регулирует вопросы формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД, порядок принятия решения о проведении капитального ремонта, основные функции участников процесса.

Нормативная база капитального ремонта

- **Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ** «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Методические рекомендации Фонда;
- **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491** «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»;
- **Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468** «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
- **«ВСН 58-88 (р)**. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312);
- **«МДС 13-1.99**. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» (принята и введена в действие Постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 N 79);
- И другие.

1. Виды работ по капитальному ремонту, выполняемые за счет средств региональных Фондов

>>> Перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД (ч.1 ст.166 ЖК РФ):

- ⦿ Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ⦿ Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ⦿ Ремонт крыши;
- ⦿ Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- ⦿ Ремонт фасада;
- ⦿ Ремонт фундамента МКД.

1. Виды работ по капитальному ремонту, выполняемые за счет средств региональных Фондов

>>> Дополнительные виды работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД (ч.2 ст.166 ЖК РФ):

- Утепление фасада;
- Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- Устройство выходов на кровлю;
- Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

1. Виды работ по капитальному ремонту, выполняемые за счет средств региональных Фондов

>>> В случае, если:

- размер взноса на капитальный ремонт превышает минимальный (по решению собственников),
- работы и услуги финансируются за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом РФ,

Финансовые средства также могут быть использованы для выполнения других видов работ и услуг (ч.3 ст.166 ЖК РФ; Нормативно-правовые акты субъектов РФ)

- Полный перечень общедомового имущества определен в приложении к Постановлению РФ от 13.08.2006г №491 «Об утверждении правил содержания общедомового имущества МКД...»

2. Функции региональных операторов

>>> Основными функциями регионального оператора являются (раздел IX. ЖК РФ):

- **Аккумуляирование взносов** на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками;
- **Открытие на свое имя специальных счетов** и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- Осуществление **функций технического заказчика** работ по капитальному ремонту;
- **Финансирование расходов на капитальный ремонт** с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;
- **Взаимодействие** с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта;
- Иные предусмотренные Жилищным Кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

2. Функции региональных операторов

>>> **Обязанности в рамках осуществления функций технического заказчика (п.2 ст.183 ЖК РФ):**

- Подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме **предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;**
- Обеспечить **подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации** на проведение капитального ремонта, **утвердить проектную документацию, нести ответственность** за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
- Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту **подрядные организации**, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;
- **Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ** подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- Осуществлять **приемку выполненных работ;**
- Нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Риски региональных операторов

>>> Выделяется 5 групп рисков, возникающих в следствие выполнения региональными Фондами всего комплекса работ по организации и контролю капитального ремонта.

1. Финансовые риски

- ⦿ Недосбор средств населения;
- ⦿ Некорректное планирование стоимости капитального ремонта и, как следствие, непредвиденная экономия, либо недостаток финансовых средств;
- ⦿ Применение некорректных расценок;
- ⦿ Завышение объемов и стоимости выполненных работ.

2. Организационные риски

- Удаленность объектов территориально в пределах региона;
- Некорректное формирование программ капитального ремонта в связи с отсутствием информации о фактическом техническом состоянии конструктивных элементов МКД;
- Отсутствие доступа для обследования общедомового имущества;
- Отсутствие информации о возможности доступа в квартиры;
- Отсутствие информации о проблемах в эксплуатации конкретного жилого дома;
- Отсутствие возможности влияния на собственников, нанимателей и арендаторов МКД.

3. Риски, влияющие на качество работ

- Некорректно составленные дефектные ведомости;
- Неграмотно составленное техническое задание на проектирование;
- Некачественная и несвоевременная проектно-сметная документация;
- Нарушения технологии производства работ, а также строительных норм и правил;
- Применение некачественных, недолговечных материалов;
- Срыв сроков производства работ;
- Некорректное ведение исполнительной документации.

4. Риски, влияющие на безопасность

- ⦿ Преждевременное ухудшение эксплуатационных свойств конструктивных элементов и их возможные разрушения;
- ⦿ Угроза жизни и здоровью населения вследствие применения некачественных материалов;
- ⦿ Риски несчастных случаев при производстве работ из-за нарушения рабочими техники безопасности.

5. Юридические (правовые) риски

- Судебные тяжбы с участниками капитального ремонта, нанимателями, собственниками, арендаторами многоквартирных домов и как следствие дополнительные затраты, связанные с возмещением ущерба;
- «Проблемы» с надзорными органами (УБЭП, Прокуратура);
- Санкции со стороны такого органа как Росфиннадзор, в том числе выраженные в денежной форме.

Риски региональных операторов

Финансовые
риски

Организационны
е риски

Риски качества

Риски
безопасности

Юридические
риски



Образование нового потенциального
недоремонта жилищного фонда

Образование нового потенциального недоремонта жилищного фонда

Основные причины

2 основные причины накопления многомиллиардного недоремонта жилищного фонда:

1. Неоправданное снижение себестоимости строительства за счет применения более дешевых недолговечных материалов и технологий, срок службы которых несоизмеримо ниже срока службы основных конструктивных элементов здания.

>>> Приводит к увеличению количества капитальных ремонтов конструктивных элементов в период жизненного цикла здания.

Например:

- *Срок службы металлической кровли – 25 лет.
Срок службы черепичной кровли – 100 лет.*
- *Срок службы стальных труб – 15 лет.
Срок службы полипропиленовых труб – 50 лет.*

Образование нового потенциального недоремонта жилищного фонда

Основные причины

2 основные причины накопления многомиллиардного недоремонта жилищного фонда:

2. Некачественное техническое обслуживание без выполнения необходимых профилактических мероприятий.

>>> Приводит к образованию дефектов, которых в принципе не должно быть.

Например:

- *Большинство протечек мягких кровель происходит в местах примыканий к парапетам. Если раз в 2 года, как положено, герметизировать верхнюю часть примыканий, протечки будут исключены.*

Консолидации платежей населения - недостаточно

>>> И хватает только на выполнение нормативного капитального ремонта в рамках нормативного срока службы конструктивных элементов здания. На ликвидацию недоремонта необходимо обязательное выделение бюджетных дотаций.

Капитальный ремонт – строительный процесс

>>> Регламентируется существующими задолго до создания региональных операторов законодательными актами, нормами и правилами, актуализируемыми на основании соответствующих текущих изменений.

Процесс капитального ремонта – многофункциональный процесс

>>> Включающая в себя широкий спектр вопросов, решать которые одному региональному оператору не под силу. Конечный результат зависит от качественной и эффективной работы всех участников процесса.

Спасибо за внимание!



Служба
Технического
Надзора

Ответственное управление строительством