

# ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В Г. МОСКВЕ

Пухова Ю.А.

*Пухова Юлия Александровна – студент магистратуры,  
кафедра организации строительства и управления недвижимостью,  
Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, г. Москва*

**Аннотация:** в данной статье рассмотрен вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в частности, выявлены положительные и отрицательные стороны данной системы.

Целью работы является подробное рассмотрение вопроса о проведении работ по капитальному ремонту, а также выявление положительных и отрицательных сторон.

Данный вопрос крайне актуален, так как капитальный ремонт является неотъемлемой частью жизненного цикла любого объекта жилой недвижимости. Крайне важно соблюдать все требования и правила в отношении организации и проведения работ, так как от этого напрямую зависит качество условий проживания людей.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт, многоквартирный дом, собственник, общее имущество многоквартирного дома, фонд капитального ремонта.

Техническая эксплуатация объектов жилой недвижимости является сложным технологическим процессом, требующего четкую организацию и планирование, целью которого является увеличение стоимости недвижимости, управление показателями физического износа и поддержание режимов и стандартов эксплуатации, обеспечивающих текущую жизнедеятельность объекта недвижимости.

Несмотря на это, любой объект капитального строительства в процессе эксплуатации теряет свои физические свойства, что ведет к ухудшению уровня качества жизни людей.

Работы по капитальному ремонту общего имущества объектов жилой недвижимости направлены на устранение физического и морального износов.

Не смотря на всю строгость процедуры проведения работ по капитальному ремонту, как и в любой системе, здесь есть как положительные стороны, так и отрицательные.

Одна из самых распространенных проблем – перенос сроков проведения работ по капитальному ремонту. Причины могут быть разные. Например, отказ жителей в проведении отдельных видов работ. Это выявляется на общем собрании после получения собственниками помещений предложения по проведению работ по капитальному ремонту. Данная информация прописывается в Протоколе общего собрания.

Также перенос сроков работ возможен по причине отсутствия доступа в большинство помещений многоквартирного дома, например, по причине отъезда собственника.

Перенос сроков является действительно серьезной проблемой, если рассматривать с точки зрения финансирования и планирования работ. Также от этого зависит подготовка и утверждение региональной программы и краткосрочного плана проведения работ.

Еще одной важной проблемой является недостаток средств на проведении работ по капитальному ремонту. Во-первых, это связано с тем, что собственники помещений в соответствии со статьей 158 ЖК РФ расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД несут соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, которая, согласно части 1 статьи 37 ЖК РФ, пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося в собственности [1].

Сумма взноса на капитальный ремонт определяется как произведение размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом города Москвы (17 руб./м<sup>2</sup>) или соответствующим решением общего собрания собственников, на общую площадь помещения, принадлежащего собственнику.

Кроме этого встречается много случаев неуплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт. Многие из них мотивируют свое решение тем, что, по их мнению, здание находится в удовлетворительном состоянии и капитальный ремонт не требуется.

Также отказ граждан совершать обязательные платежи мотивируется недоверием к управляющим организациям или лицам, которые отвечают за сбор средств и производство капитального ремонта.

Но бывают случаи неуплаты взносов в связи с проживанием в многоквартирном доме асоциальных собственников, которые не имеют доходы и, как следствие, не имеют возможности выплатить долги.

Согласно новому законодательству, механизм борьбы с должниками ужесточен. Так, при наличии задолженности, Госжилинспекция направляет письмо региональному оператору, а тот – управляющей компании. Если в течение 60 дней у последней не получается убедить неплательщика погасить долг, то она вправе инициировать общие собрания жильцов, на которых будет приниматься решение о мерах погашения задолженности вплоть до суда и выселения [2].

В любом случае недостаток средств ведет к тому, что подрядной организации не хватает достаточного количества денег для закупки дорогостоящего материала и для того, чтобы нанять высококвалифицированных рабочих.

Кроме того, возвращаясь к предыдущей проблеме, недостаточное количество средств на проведение работ влечет за собой несоблюдение сроков по графику производства работ, так как реальные затраты на капитальный ремонт в разы превышают фактически собранную сумму.

Отсюда вытекает следующая проблема – неудовлетворительное качество ремонтных работ. Зачастую собственники помещений не подписывают акт приемки выполненных работ до устранения всех замечаний, что замедляет процесс выплаты денег подрядчику.

Также возникают судебные разбирательства, вследствие которых договор с подрядной организацией расторгается. Это довольно сложный и длительный процесс как с финансовой, так и с юридической точки зрения, поэтому, как правило, подрядчики стараются в установленные сроки устранить все замечания и согласовать выполненные работы с собственником помещения.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что, даже несмотря на всю строгость процедуры прохождения отбора подрядных организаций, во многих случаях уровень квалификации рабочих не достигает желаемого уровня. Это одна из самых главных проблем, касающихся капитального ремонта многоквартирных домов. Согласно статистике, треть собственников помещений недовольны качеством проводимых работ. Следовательно, нужно принять меры по ужесточению процедуры отбора подрядных организаций, так как от этого напрямую зависит жизнь населения.

Также следует отметить, что в настоящее время деятельность субподрядных организаций, проводимых работы по капитальному ремонту в соответствии с договором субподряда, никак не регулируется с законодательной точки зрения, что является большим минусом.

Подрядные организации чаще всего стараются выиграть как можно больше домов и распределить работы между субподрядными организациями, что приводит, во-первых, к неудовлетворительному качеству выполненных работ, а во-вторых, к сложности в плане регулирования их деятельности со стороны Фонда капитального ремонта.

Усложняется и сам процесс проведения работ, так как, не рассчитав свои силы, подрядная организация не в состоянии обеспечить финансово субподрядные организации, в результате чего могут возникнуть судебные разбирательства, что в итоге приводит к несоблюдению сроков проведения работ.

Но, рассматривая вопрос с другой стороны, недостаток системы также в том, что роль собственников помещений многоквартирного дома, где планируется проведение работ по капитальному ремонту, не ограничена законом, что влечет за собой во многих случаях завышение требований к материалам и ресурсам, и, как следствие, затягивается процесс приемки выполненных работ. Важно понимать, что часто люди не понимают специфики данного вопроса, стараясь получить ремонт, полностью соответствующим их желаниям. Поэтому, по моему мнению, нужно ограничить роль собственников в данном вопросе.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что система капитального ремонта – сложный многогранный процесс, требующего большой организации и четкого регулирования. Современная система требует некоторых доработок в законодательной части, что повысит уровень качества проводимых работ и, как следствие, качество жизни населения.

#### *Список литературы*

1. Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья. Методическое пособие / Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Прокофьев В.Ю., Гордеев Д.П., Колесников И.В., Ланцев Д.М. Под общей редакцией И.В. Генцлер. Москва: Фонд «Институт экономики города», 2016. 176 с.
2. Проблемы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов / Самосудова Н.В. // Строительство: наука и образование, 2015. № 3. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ns-journal.ru/> (дата обращения: 18.04.2018).