

УДК 332.832.5:004.9

Студ. М. Л. Данилюк  
 Науч. рук. зав. каф. Е. В. Россоха  
 (кафедра организации производства и экономики недвижимости)

## ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ДОМА

В процессе длительной эксплуатации каждое здание жилищного назначения подвергается воздействию многочисленных факторов, в результате чего происходит потеря его основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств, восстановление которых является основной целью проведения ремонта жилого дома.

Капитальный ремонт жилых домов – это ремонт, связанный с обновлением и восстановлением основных потребительских, физико-технических и визуальных качеств зданий, утраченных в процессе многолетней эксплуатации. [1] Информацией о последовательности совершения действий по проведению капитального ремонта владеют исполком, подрядная организация и специальные государственные организации. А сами жильцы, зачастую, действуют в условиях неопределенности и не знают на что именно идут их денежные средства. Этим и обусловлена актуальность данной темы.

Ключевые элементы бизнес-процесса проведения капитального ремонта (далее БП) представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Ключевые элементы БП

1 этап. Текущий план капитального ремонта жилищного фонда разрабатывается заказчиком, утверждается местными исполнительными и распорядительными органами, согласовывается с жилищно-эксплуатационными организациями ежегодно на основе перспективного плана. Список объектов по капитальному ремонту жилищного фонда составляется заказчиком с учетом финансовых, материальных ресурсов на капитальный ремонт жилищного фонда.

2 этап. Данный этап начинается с визуального проведения комиссией предприятия общего обследования жилого дома. Совместно с подрядной организацией и уполномоченным представителем потребителей проводится предремонтный осмотр общего имущества многоквартирного жилого дома, составляется акт обследования. Затем осуществляется сбор исходных данных для разработки проектно-сметной документации. После сбора специализированной организацией проводится детальное обследование здания жилого дома с заключением об оценке фактического технического состояния строительных конструкций. Следующая фаза – это проведение тендерных переговоров по выбору проектной организации на разработку проектно-сметной документации (далее ПСД). Осуществляет данную работу заказчик. После выбора проектной организации и подготовки проекта нужно получить положительное заключение государственной экспертизы по ПСД. В случае отрицательного заключения процесс снова возвращается на стадию проведения тендерных переговоров по выбору проектной организации. При положительном – ПСД идет на утверждение в исполком.

3 этап. Подготовительный этап начинается с получения разрешения в органах государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ. Если орган государственного строительного надзора дал разрешение, то проводится собрание с жильцами жилого дома о порядке организации проведения мероприятий капитального ремонта и ознакомление с укрупненным перечнем видов работ. После собрания идет фаза предремонтного осмотра жилых помещений (квартир) и составление акта осмотра. На этой фазе также заключаются типовые договоры на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома с жильцами.

4 этап. На данном этапе осуществляется организация строительной площадки. Далее по плану происходит закупка материалов и выполнение строительно-монтажных работ. В период производства строительно-монтажных работ ведется контроль:

технический надзор, авторский надзор, государственный строительный надзор.

Также осуществляется работа с жильцами дома в период проведения мероприятий капитального ремонта. Завершающей фазой на данном этапе является окончание комплекса работ по капитальному ремонту. Далее осуществляется непосредственная приемка объекта в эксплуатацию.

5 этап. На данном этапе создается приемочная комиссия. Необходимо иметь следующие положительные заключения: санитарного надзора; строительного надзора; пожарного надзора; энергетического надзора; и другие органы государственного надзора.

Если все члены комиссии дали положительное заключение, то подписывается и утверждается акт приемочной комиссией. На этом и завершается капитальный ремонт многоквартирного жилого дома [2].

Таким образом практическая значимость данной статьи заключается в ориентации на информированность жильцов многоквартирных домов, в которых будет проводиться капитальный ремонт. Точное описание всех этапов проведения капитального ремонта поможет жильцам узнать, на что идут их денежные средства, а также получить инструмент планирования и контроля осуществления капитального ремонта.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Портал коммунальной грамотности населения [РБ]. 2016 – 2018 URL: <http://gkx.by/baza-znanij/zhilishchno-kommunalnye-uslugi/osnovnye-uslugi-zhku/327-perechen-pri-kapremonte> (дата обращения: 24.04.2018).
2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 № 324 «Положение о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда».