

7.4. Капитальный ремонт жилищного фонда

Капитальный ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на замену или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования здания в связи с их физическим износом и разрушением.

Капитальный ремонт не продлевает срок службы здания, так как последний определяется по наиболее долговечным элементам, не заменяемым при капитальном ремонте.

Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Нормативные документы рекомендуют относить к капитальному ремонту следующие основные работы.

1. Обслуживание жилых зданий и составление проектно-сметной документации.
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий.
3. Утепление зданий.
4. Установка приборов учета тепловой энергии и расхода холодной воды на здание.
5. Технический надзор.
6. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте.

Модернизация здания заключается в обновлении используемых материалов и инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами. Сущность модернизации жилищного фонда состоит в улучшении его потребительских качеств путем повышения уровня благоустройства, а также приведения зданий в соответствие с функциональными требованиями путем применения современных строительных конструкций и материалов.

Изложенные понятия, связанные с капитальным ремонтом, позволяют в практической деятельности подразделить капитальный ремонт на комплексный и выборочный, о чем говорилось в главе 5.

Комплексный капитальный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования с их модернизацией. Он включает работы по всему зданию или его отдельным секциям, при этом возмещается физический и функциональный износ.

Выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов здания для возмещения их полного физического и частично морального износа.

При этом физический износ означает ухудшение технических и эксплуатационных показателей здания, а моральный (функциональный) – постепенное отклонение эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований по эксплуатации зданий.

В настоящее время ТСЖ имеют дело только с выборочным капитальным ремонтом, именно так его классифицирует Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Выборочный капитальный ремонт домов, находящихся в управлении ТСЖ, производится без расселения.

ТСЖ может выполнять капитальный ремонт находящихся в его управлении домов за счет трех источников финансирования:

- использование предоставляемых субсидий;
- собственные средства ТСЖ за счет специальных сборов по решению общего собрания;
- финансирование из бюджета региона.

В первых двух случаях денежные средства для оплаты работ находятся на расчетном счете ТСЖ.

В третьем случае оплату работ может производить администрация, но только после подписания ТСЖ акта о выполнении работ.

Таким образом, во всех случаях ТСЖ имеет в своем распоряжении действенный стимул для обеспечения качества и сроков выполнения работ по капитальному ремонту. Однако не все ТСЖ умело используют это обстоятельство.

Для руководителей ТСЖ планирование и проведение капитального ремонта является серьезным испытанием на профессионализм. Строительные работы – это особая отрасль, требующая не только знаний технологии их производства, но и специфики организации и взаимоотношений между производителями отдельных видов работ, между ними и заказчиками (в данном случае ТСЖ).

ТСЖ должно готовиться к капитальному ремонту заранее, по всей видимости, не менее чем за год. Изложенный материал дает общее представление об этом виде ремонта.

Начинать следует с обследования дома, составления дефектной ведомости и определения необходимых объемов работ. При выполнении этой работы следует руководствоваться следующими действующими нормативными актами:

- «Правилами оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р);
- «Положением по техническому обслуживанию жилых зданий» ВСН 57-88 (р);
- «Положением об организации и проведении реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р).

В указанных документах приведены сроки продолжительности эксплуатации различных элементов жилых зданий до капитального ремонта. Например, в системах отопления срок службы чугунных и стальных радиаторов в открытых системах составляет 30 лет, в закрытых 40 лет, а трубопроводов из стальных труб в открытых системах – 15 лет, закрытых – 30 лет.

В случае, когда срок службы отдельных элементов дома менее нормативного срока службы, планировать их капитальный ремонт при нормальных условиях эксплуатации не имеет смысла.

Определение необходимых объемов работ по капитальному ремонту дома целесообразно проводить с привлечением специалистов по ремонтно-строительным работам.

На основании выявленных объемов работ составляется смета на их производство. Составление сметы необходимо поручить специализированной организации или опытным специалистам-сметчикам.

Для оплаты работ по проведению капитального ремонта и составления сметы должны быть определены финансовые ресурсы в смете доходов и расходов ТСЖ на планируемый год. При проведении капитального ремонта с использованием субсидий эти затраты должны войти в сводную смету, что предопределяет их возврат ТСЖ в той или иной форме. Об этом надо напомнить составителям сметы, которые должны стоимость ее разработки включить в смету. При проведении капитального ремонта за счет бюджета субъекта РФ следует поступать таким же образом. Однако регионы часто не оплачивают стоимость проектно-сметных работ. При проведении капитального ремонта за счет собственных средств ТСЖ затраты на разработку сметы оплачиваются также за счет этих средств.

Наличие сметы – необходимое условие для включения дома в план по капитальному ремонту, составляемый в регионе за счет централизованных источников. Смета нужна и для составления договора с подрядчиком при проведении капитального ремонта за счет средств ТСЖ, и для оценки собственных финансовых ресурсов ТСЖ в определенный период времени.

Руководители ТСЖ часто проявляют недальновидность и не планируют затраты на разработку сметы до окончательного решения о включении дома в план по капитальному ремонту за счет централизованных источников. В результате дом или не попадает в этот

план, или председатель правления ТСЖ срочно нанимает специалиста, который за короткий срок и повышенную плату разрабатывает смету, но она не включается в сводный расчет. В таких случаях недооценка председателем ТСЖ фактора своевременности составления сметы по капитальному ремонту дома нанесет ТСЖ определенный ущерб.

Еще одним важным фактором, влияющим на эффективность работы ТСЖ при проведении капитального ремонта, является грамотное заключение договора с подрядчиком. Обычно используются типовые, проверенные юристами тексты договора. Ошибки, как правило, могут быть не в тексте, а в установлении срока окончания работ и графике их производства.

В практике встречаются случаи, когда точный срок окончания работ фактически не обозначен. Например, указано, что подрядчик должен закончить работы в течение шести месяцев с момента перечисления заказчиком, т. е. ТСЖ, денежных средств на аккредитив для оплаты работ, но не позднее 1 ноября. Заказчик перечисляет деньги на аккредитив 1 июня, т. е. для выполнения работ к намеченному сроку осталось всего пять месяцев. В этом случае подрядчик считает, что шестимесячный срок для производства работ истекает 1 декабря, а заказчик ссылается на оговорку «не позднее 1 ноября». Подобные казусы не свидетельствуют в пользу председателя правления ТСЖ, подписавшего подрядный договор.

Более серьезные ошибки могут быть допущены при согласовании графика производства работ, являющегося неотъемлемой частью договора. Например, при капитальном ремонте внутренних санитарно-технических систем в многоквартирном доме график производства работ должен быть составлен по каждому подъезду, что позволит обеспечить более четкий контроль за сроками и качеством производства работ.

Особое внимание должно быть обращено на график работ по ремонту фасада дома. Ремонт производится, как правило, с лесов, которые создают большие неудобства жильцами нерасселенного дома: пыль, грязь, трудность проветривания, возможность проникновения с лесов в квартиру и т. п. Это обуславливает постановку перед подрядчиком задачи скорейшего окончания работ и снятия лесов. На домах с несколькими подъездами и большим периметром фасада сделать это возможно только при давно известном и применяемом на практике методе работы по «захваткам», т. е. работы охватывают, например, фасад по двум подъездам, после чего работы переносятся на другие подъезды (захватки), а леса с первой захватки снимаются. Именно так, с учетом интересов жильцов дома, должен составляться график производства работ по захваткам. Кстати, это отвечает и интересам подрядчика, так как при грамотной организации работ позволяет обойтись меньшим количеством дорогостоящих лесов.

Однако известны случаи, когда подрядчик, пользуясь отсутствием у заказчика знаний и опыта в производстве строительных работ, подписывал у председателя правления ТСЖ график совершенно другого характера. Так, например, при ремонте фасада одного шестиэтажного жилого дома, общая протяженность периметра которого составляет порядка 700 погонных метров, график предусматривал установку лесов по всему периметру дома (длина более полукилометра!) и последовательное выполнение различных видов работ (промывка и окраска стен, смена водостоков и отливов и т. п.) с использованием установленных лесов. Такая организация работ могла бы быть оправдана при наличии у

подрядчика не менее 8-10 комплексных бригад с необходимыми материально-техническими ресурсами и одновременной работой этих бригад на рассматриваемом доме. Практически леса простояли более полугодом по всему периметру дома, создавая значительные неудобства жильцам в течение столь длительного периода.

Весьма важным является вопрос контроля со стороны ТСЖ за качеством, сроками и организацией работ по капитальному ремонту дома. Председатель правления ТСЖ должен понимать, что в его руках находится такой весомый рычаг воздействия на подрядчика, как финансовые ресурсы для оплаты работ. Руководитель ТСЖ должен не просить, а требовать у подрядчика качественного и своевременного выполнения работ, должен не ограничиваться общением с прорабом, а вызвать на объект при необходимости руководителя подрядной организации, представителей районного жилищного агентства, администрации района и надзорных органов. При этом не надо бояться испортить отношения, их надо выстраивать на деловой основе, отстаивая интересы ТСЖ. Те же самые упомянутые руководители и представители не преминут при неблагоприятном стечении обстоятельств упрекнуть председателя правления ТСЖ в отсутствии обращений в их адрес.

Необходимо отметить, что председатель правления ТСЖ при планировании и производстве капитального ремонта с использованием бюджетных средств находится под определенным давлением администрации района или города, от которой зависит включение дома в план работ. За освоение бюджетных средств отвечает администрация, которая в конце отчетного периода практически не позволит руководителю ТСЖ не произвести оплату выполненных работ при наличии определенных недоделок и низком качестве. Учитывая это обстоятельство, руководитель ТСЖ должен уже с момента подписания подрядного договора проявлять настойчивость в выполнении своих требований подрядчиком, памятуя о том, что в конце срока окончания работ это будет сделать значительно сложнее.

Следует обратить внимание на порядок составления сметной документации для производства капитального ремонта и использования предусмотренных в ней средств на непредвиденные работы и затраты.

Практика показывает, что этот порядок очень часто неадекватно трактуется подрядной организацией в своих интересах. Указанное обстоятельство предопределяет более подробное рассмотрение затронутого вопроса с учетом его специфики при капитальном ремонте жилых домов. Основополагающими документами при этом являются: ГК РФ, «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», МДС 81-35-2004 (далее – Методика), СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», «Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ» (далее – Рекомендации).

Согласно Методике (п. 3.9), основанием для определения сметной стоимости строительства может служить проектная документация или ведомость объемов работ, представленная заказчиком. Ранее отмечалось, что при выборочном капитальном ремонте нерасселенного жилого дома, как правило, заказчик (ТСЖ) составляет ведомость необходимых работ, на основании которой составляется сметная документация.

Методика (п. 3.16) подразделяет проектную документацию на локальную смету и локальный сметный расчет. Несмотря на то что эти два документа составляются по одной и той же форме, разница между ними существенная, пренебрежение этой разницей приводит в дальнейшем ко многим недоразумениям.

Локальная смета в соответствии с п. 3.16 Методики составляется на отдельные виды работ по зданиям и сооружениям на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД). Применительно к капитальному ремонту, при котором РД не разрабатывается, можно считать, что локальная смета составляется на основе ведомости необходимых объемов работ (дефектной ведомости). Этот вывод соответствует п. 3.9 Методики.

Локальная смета служит основой для цены в договоре подряда. В этом случае смета с момента ее утверждения заказчиком становится частью подрядного договора (п. 3 ст. 709 ГК РФ). При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой договорной ценой (п. 4 ст. 709 ГК РФ).

Локальный сметный расчет составляется в случаях, когда объемы работ окончательно не определены и подлежат уточнению на основе РД. Локальный сметный расчет используется обычно при двухстадийном проектировании на первой стадии (рабочем проекте) и уточняется при разработке РД. При капитальном ремонте многоквартирных домов локальный сметный расчет, как правило, не применяется.

В смете на капитальный ремонт жилых домов предусматривается резерв на непредвиденные работы и затраты в размере до 2 % (обычно именно 2 %) от общей стоимости работ (п. 4.96 Методики). Абсолютная величина этого резерва может быть значительной, что предопределяет повышенный интерес к его использованию как со стороны заказчика, так и со стороны подрядчика.

Методика (п. 4.96) определяет три направления использования резерва.

Первое из них – уточнение объемов работ по рабочим чертежам, разработанным после утверждения рабочего проекта. К локальной смете, разработанной на основании дефектной ведомости, т. е. в одну стадию, это направление отношения не имеет.

Второе направление – ошибки в смете, включая арифметические, выявленные после ее утверждения, – в комментариях не нуждается.

И наконец, уточнение проектных решений в процессе строительства. При капитальном ремонте жилых домов к этому направлению можно отнести, например, замену одного технологического процесса, предусмотренного сметой, другим, более дорогим, но улучшающим надежность и качество работ.

В практической работе могут быть выявлены неучтенные дефектной ведомостью объемы работ, которые должны быть оплачены за счет резерва сметы, если заказчик сочтет необходимым их выполнение.

В связи со сказанным возникают два вопроса, требующие обоснованного практического решения.

Первый из них относится к определению объемов работ, которые должны оплачиваться за счет сметного резерва.

В соответствии со ст. 716 ГК РФ и п. 4.6 СНиП 12-01-2004 подрядчик должен выполнить входной контроль переданной ему для исполнения документации и передать заказчику выявленные в ней недостатки. При капитальном ремонте с использованием субсидий и проведением тендера на производство работ подрядчик заранее имеет возможность ознакомиться со сметой и объектом, на котором должен выполняться капитальный ремонт, убедиться в отсутствии ошибок в смете, проверить возможность реализации работ известными методами и при необходимости согласовать их с надзорными органами. Согласование подрядчиком сметы и подписание договора подряда подтверждают отсутствие у подрядчика претензий к сметной документации и ее соответствию объему планируемых работ.

Указанный весьма важный вывод для взаимоотношений заказчика и подрядчика подтверждается ГК РФ.

В п. 3 ст. 743 указывается, что подрядчик, обнаруживший не учтенные сметной документацией работы и необходимость увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику, а п. 4 этой статьи подтверждает, что подрядчик, не выполнивший требования п. 3, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ.

В п. 5 ст. 709 еще раз подтверждается, что подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены, обязан выполнить работы по договору по указанной в нем цене.

В практике проведения капитального ремонта рассмотренная выше ситуация встречается довольно часто. В этом случае руководитель ТСЖ, являющийся заказчиком, может вполне обоснованно отказать подрядчику в оплате выполненных дополнительных работ, если тот своевременно не предупредил заказчика об их отсутствии в локальной смете и необходимости их производства.

Конечно, сказанное выше относится к значительным по трудоемкости и стоимости работам, выходящим за величину сметного резерва. Дополнительные работы, выявленные в процессе капитального ремонта по одному из указанных выше направлений использования сметного резерва, могут быть оплачены за счет этого резерва.

Второй вопрос заключается в определении порядка использования и оформления дополнительных работ и затрат за счет резерва, предусмотренного в локальной смете.

В соответствии с п. 4.96 Методики при расчетах за выполненные работы по договору с установленной твердой договорной ценой резерв средств на непредвиденные работы и затраты оплачивается без расшифровки в актах приемки выполненных работ. В

соответствии с п. 4 ст. 709 ГК РФ при отсутствии в договоре подряда других указаний цена работы считается твердой.

При расчетах между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные работы, о чем должно быть указано в подрядном договоре, объемы фактически выполненных работ фиксируются в обосновывающих документах (п. 4.33 Методики), в том числе и выявленных в процессе капитального ремонта дополнительных работ, на которые составляется смета (п. 4.98 Методики). Основывающим документом для составления сметы на дополнительные работы является соответствующий акт за подписью подрядчика и заказчика, подтверждающий факт их выполнения.

Таким образом, можно сделать несколько кратких, но весьма важных выводов, которыми следует руководствоваться председателю правления ТСЖ как заказчику при проведении капитального ремонта.

1. На основании дефектной ведомости составляется локальная смета на проведение капитального ремонта.
2. Локальная смета служит основой для цены в договоре подряда.
3. Цена работы считается твердой договорной ценой, если в договоре отсутствуют другие указания.
4. Стоимость резерва сметы на дополнительные работы и затраты при расчетах по твердой договорной цене в актах приемки выполненных работ не расшифровывается и при отсутствии особых указаний включается в состав твердой договорной цены.
5. Согласованная подрядчиком и утвержденная заказчиком локальная смета, являясь неотъемлемой частью договора и основой определения цены работы, не может быть изменена и откорректирована.
6. При расчетах за фактически выполненные работы, о чем должно быть указано в договоре, резерв сметы используется для оплаты дополнительных работ на основании соответствующего акта и составленной по нему смете.
7. Согласование подрядчиком сметы и подписание подрядного договора свидетельствуют о его согласии с объемом работ, возможностью их реализации и договорной ценой, что исключает появление в дальнейшем каких-либо финансовых и других претензий с его стороны к заказчику.

Использование указанных выводов в практической работе руководства ТСЖ с подрядчиком при проведении капитального ремонта поможет этому руководству – как правило, в лице председателя правления – правильно сориентироваться в ситуации и грамотно с юридической точки зрения отстаивать интересы ТСЖ.

В практике наблюдаются случаи, когда подрядчик, пользуясь недостаточной компетентностью работников ТСЖ, неоднократно пересматривал утвержденную смету,

включал в нее без всяких актов предполагаемые дополнительные работы, исключал работы из основной части сметы. Такой пересмотр в процессе капитального ремонта утвержденной локальной сметы лишал заказчика возможности четкого контроля за объемами выполненных работ, позволяя подрядчику включать в состав сметы даже те работы, которые были упущены им при входном контроле сметной документации и выполнение которых не было согласовано с заказчиком (ТСЖ). Самое неприятное заключалось в том, что руководство ТСЖ принимало и утверждало такие сметы. Это приводило не только к тому, что заказчик лишался контроля за использованием сметного резерва, но и в отдельных случаях – к попытке подрядчика предъявить заказчику к оплате счета сверх сметного лимита.

В этой связи необходимо напомнить, что уточненная (откорректированная) локальная смета в рассматриваемом случае не может считаться легитимным документом. Существует утвержденная заказчиком и согласованная подрядчиком локальная смета, она является основной для определения цены работы по подрячному договору и неотъемлемой его частью, договор не изменился и не расторгнулся, т. е. отсутствуют какие-либо юридические основания для пересмотра сметы.

При расчете за фактически выполненные работы составляется подписанный заказчиком и подрядчиком акт их приемки с расшифровкой в соответствии со сметой. В этом же акте могут указываться отдельным разделом выполненные в пределах двухпроцентного сметного лимита дополнительные работы с расшифровкой в соответствии со сметой на эти работы, подписанной заказчиками и подрядчиками. В конце акта приводится итоговая сумма стоимости выполненных работ, которая не должна превышать общую стоимость работ по утвержденной смете, т. е. цену работы по подрячному договору.

Позиция подрядчика в указанных выше случаях вполне объяснима – это стремление использовать в своих интересах весь предусмотренный сметой двухпроцентный резерв и попытка получить за счет ТСЖ дополнительные денежные средства, превышающие договорную цену. В этой связи изложенный материал, обосновывающий порядок оформления и использования резерва сметы, позволит ТСЖ выстраивать свои отношения с подрядчиком на правовой основе. Однако это отнюдь не исключает принятия компромиссных решений по отдельным техническим, правовым и финансовым вопросам, возникающим в процессе капитального ремонта.

Капитальный ремонт является самым дорогостоящим видом работ, исчисляемым, как правило, миллионами рублей. От качественного выполнения капитального ремонта зависит дальнейшая эксплуатационная устойчивость многоквартирного дома, а следовательно, и величина затрат на его содержание и комфортность проживания в доме. Именно эти показатели характеризуют, в первую очередь, эффективность функционирования ТСЖ.

Ремонт, выполняемый в квартирах по заявкам жильцов и за их счет, относится к одному из видов разрешенной хозяйственной деятельности ТСЖ.

Этот ремонт производится в домах, находящихся в управлении ТСЖ, силами наемных работников или эксплуатирующей организации. Как правило, это небольшие ремонтные

работы, доход от которых не оказывает существенного влияния на экономические результаты работы ТСЖ. Однако организация в доме силами ТСЖ оперативного выполнения необходимых ремонтных работ в квартирах обеспечивает комплексный подход к содержанию и ремонту многоквартирного дома, создает жильцам дополнительные удобства и способствует их более тесной связи с правлением и инженерными службами, т. е. в определенной степени повышает эффективность работы ТСЖ.

В заключение следует подчеркнуть, что надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда – это основная задача ТСЖ, качество выполнения которой и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы в значительной степени характеризуют эффективность функционирования товарищества.

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 00:12:18

Зверобой обновил 19 декабря 2025 00:13:22