

## К ВОПРОСУ ОБ УЛУЧШЕНИИ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

**Кортюев Яхья Туганович**

студент ФГБОУ ВО Ингушский государственный университет, РФ, г. Магас

## ON THE ISSUE OF IMPROVING THE PROGRAM OF CAPITAL REPAIRS OF RESIDENTIAL APARTMENT BUILDINGS

**Yahya Kortoev**

*Student FSBEI HE "Ingush State University", Russia, Magas*

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы, касающиеся основных недостатков программы капитального ремонта жилых домов. Предложены различные решения, способные после капитального ремонта при вложении дополнительных финансовых средств значительно улучшить качество проживания в отремонтируемом здании, приблизив его к уровню современных многоквартирных домов.

**Abstract.** The article deals with issues concerning the main shortcomings of the program of capital repairs of residential buildings. Various solutions have been proposed that, after major repairs, with the investment of additional financial resources, can significantly improve the quality of living in the renovated building, bringing it closer to the level of modern apartment buildings.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт, многоквартирный дом, строительство, фасад, фундамент, инженерные системы.

**Keywords:** major repairs, apartment building, construction, facade, foundation, engineering systems.

Программа капитального ремонта жилых многоквартирных домов необходима для решения важнейших вопросов, связанных с организацией планомерного и оперативного проведения ремонтно-восстановительных работ в зданиях нашей страны в запланированные сроки до того момента, пока они еще не являются аварийным и не представляют опасности для проживающих жильцов. В нашей стране имеется большое количество жилого фонда, который находится в неудовлетворительном состоянии [1]. Это повлекло за собой принятие ряда постановлений и нормативных документов, на основании которых каждое здание встает в очередь на проведение ремонтно-восстановительных работ к определенному году. Для этого ежемесячно с каждой квартиры собираются денежные средства, которые затем будут направлены на ремонтно-восстановительные работы. Принятие такой системы означает для нашей страны важное направление, которое способно кардинально улучшить жилищные условия всех без исключения граждан в сроки, определенные необходимыми нормативными документами. Несомненно, что нормативные акты и решения по вопросам капитального

ремонта жилых многоквартирных домов не являются идеальными и следует их корректировать в необходимые сроки. На основании развития строительной науки было выяснено, что здания в процессе своей эксплуатации изнашиваются и требуют проведение текущего и капитального ремонта, а также необходимых ремонтно-восстановительных работ, которые становятся актуальными в процессе какого-либо форс- мажора (например, взрыв газового оборудования, техногенные аварии и т.д.), способного вывести здание из эксплуатации раньше положенного ему нормативного срока. Проведение ремонтно-восстановительных работ в ранние годы не позволяло оперативно решить проблему капитального ремонта, что, таким образом, потребовало принятие на законодательном уровне специальной программы по капитальному ремонту жилых многоквартирных домов. Что же представляет собой капитальный ремонт в соответствии с определенными законодательными документами, например, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ? Прежде всего это программа, которая включает в себя следующие действия [2]: - проведение ремонтно-восстановительных работ с инженерными системами жилого дома (системы водоснабжения, водоотведения, мусороудаления, электроснабжения, газоснабжения, отопления, вентиляции, систем контроля доступа, слаботочных систем и т.д.); - проведение ремонтно-восстановительных работ систем вертикального транспорта (лифтовое оборудование), в том числе и ремонт лифтовых шахт; - проведение ремонтно-восстановительных работ кровельного покрытия; - проведение ремонтно-восстановительных работ всех без исключения подвальных и цокольных помещений; - проведение ремонтно-восстановительных работ фасадов жилых зданий (в том числе проведение работ по утепление фасадов, если они будут признаны необходимыми для решения вопросов с теплопотерями в ограждающих конструкциях); - проведение ремонтно-восстановительных работ с фундаментом многоквартирного жилого дома. Также стоит отметить, что при необходимости возможно также и проведение дополнительных строительных работ, которые способны значительно улучшить комфортность проживания для всех без исключения жителей многоквартирного жилого дома [3]. Речь идет, например, о переоборудовании кровли из неэксплуатируемой в эксплуатируемую, установке необходимого количества общедомовых приборов учета, в том числе приборов, позволяющих добиться стойкого энергосбережения (например, датчики света и т.д.). Также существует возможность в переоборудовании подвального (цокольного) помещения из неэксплуатируемого в эксплуатируемое путем создания необходимого количества индивидуальных кладовых помещений, а также других различных работ, которые будут выполняться за отдельную плату при желании жильцов многоквартирного жилого дома. Несмотря на принятие программы капитального ремонта, имеются определенные финансовые сложности для ее реализации в полном объеме [4-5].

Кроме того, предполагается, что дополнительно к денежным средствам, собираемых ежемесячно в фонд капитального ремонта для проведения ремонтно-восстановительных работ в срок, следует также получать дополнительную поддержку государства в том числе и выдачу необходимых денежных средств в кредит через банки в случае превышения сметной стоимости ремонтно-восстановительных работ. По мнению автора, дополнительно в обязательном порядке необходимо закладывать в сметную стоимость работы, проводимые для организации доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями. Например, это позволит устанавливать в подъездах и на лестничных клетках специальные пандусы и движущиеся площадки, благодаря которым люди смогут оперативно передвигаться в пространстве, не ущемляя себя в правах. Кроме того, следует увеличивать площади входных групп (при наличии технической возможности) с целью организации контроля доступа с помощью консьержки для пресечения возможных хищений из квартир жителей многоквартирного жилого дома. Важным этапом в производстве работ становится установка специального лифтового оборудования, которое удобно для пользования людьми с ограниченными возможностями с учетом въезда и выезда инвалидной коляски.

Кроме того, подразумеваются дополнительные работы по увеличению дверных проемов в комнатах всех квартир, а также дверных проемов санитарно-технических узлах. Следует также осуществлять необходимые перепланировки санитарно-технических узлов с целью увеличения их полезной площади за счет пространства коридора для удобства пользования людьми. Подразумевается, что после проведения капитального ремонта многоквартирный жилой дом, построенный несколько десятков лет назад, по своим характеристикам приблизится к современному жилому фонду. Это позволит значительно снизить капитальные затраты на потребление ресурсов (воды и тепла), что позволит всем жителям проживать в

энергоэффективном доме. В данном случае предлагается устанавливать на всех водоразборных точках квартиры новые модели смесителей (однорычажные), а также один бесконтактный смеситель (над умывальником в санитарно-техническом узле) с целью экономии воды из внутреннего водопровода, что приведет к эффективному водосбережению в каждой квартире. Также оптимальным решением будет являться установка унитаза с системой двойного смыва (двухкнопочные модели), что позволит также активно экономить воду. Интересным решением становится проектирование и установка после капитального ремонта в каждой квартире системы умного дома, которая значительно снизит капитальные затраты в многоквартирном жилом доме. Речь идет, прежде всего, о внедрении в систему освещения квартиры датчиков движения и светодиодного освещения. Это позволит снизить затраты на потребление энергоресурсов. Также необходимо отметить и о необходимости модернизации системы вентиляции многоквартирного жилого дома. В данном случае целесообразнее устанавливать стеклопакеты с оконными приточными клапанами, благодаря которым происходит воздухообмен с окружающей средой. Также возможно использовать приточное стеновое устройство, располагаемое непосредственно в ограждающих конструкциях здания. В заключении следует отметить, что программа капитального ремонта жилых многоквартирных домов является неидеальной и должна по возможности корректироваться с учетом современных нормативных документов. Следует выделять дополнительные финансовые средства для того, чтобы при капитальном ремонте по возможности приблизить реконструируемый жилой фонд по своим характеристикам к современным зданиям с учетом энергоэффективности и комфортности проживания.

#### **Список литературы:**

1. Дудина А.Г., Король Е.А. Энергоэффективные аспекты реновации жилищного фонда города Москвы // Строительство - формирование среды жизнедеятельности. XXI Международная научная конференция: сборник материалов семинара «Молодежные инновации». — Москва, 2018. — С. 324- 326.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: официальный текст: приводится по состоянию на 1 июня 2013 г. — Москва: Омега-Л, 2015. — 141 с.
3. Гусакова Е.А., Красновский Б.М., Ройтман В.М. Организационно-технологический генезис как системообразующий фактор жизненного цикла объекта строительства // Наука и бизнес: пути развития. — 2018. — № 9 (87). — С. 6-10.
4. Гинзбург А.В. Технологии информационного моделирования жизненного цикла объекта капитального строительства // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования. Сборник докладов Первой Национальной конференции. — 2020. — С. 936-939.
5. Киевский Л.В. Математическая модель реновации // Жилищное строительство. — 2018. — № 1. — С. 3-7.