

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №1, Том 12 / 2020, No 1, Vol 12 <https://esj.today/issue-1-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/29ECVN120.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Ковтуненко М.Г., Пастухов С.П., Радкевич Е.В., Савчук Д.И. Выявление проблем, возникающих в ходе проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов в Краснодарском крае // Вестник Евразийской науки, 2020 №1, <https://esj.today/PDF/29ECVN120.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Kovtunenکو M.G., Pastukhov S.P., Radkevich E.V., Savchuk D.I. (2020). Identification of problems arising during the overhaul of apartment buildings in the Krasnodar Territory. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 1(12). Available at: <https://esj.today/PDF/29ECVN120.pdf> (in Russian)

УДК 711.5:330.3

Ковтуненко Марина Георгиевна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия

Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Кандидат экономических наук, доцент

Доцент кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»

Кандидат экономических наук

E-mail: Dimarin@list.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=554452

Пастухов Сергей Павлович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия

Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»

E-mail: psp.pastuhoff@yandex.ru

Радкевич Евгений Владимирович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия

Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»

E-mail: lskillbomgal@gmail.com

Савчук Дарья Игоревна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия

Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»

E-mail: drsmulskaya@gmail.com

**Выявление проблем, возникающих в ходе
проведения капитального ремонта многоквартирных
жилых домов в Краснодарском крае**

Аннотация. Жилой фонд Краснодарского края составляет более 10 656 домов, общей площадью более 32 685 892.33 м², в которых зарегистрировано более 739 315 человек. Из них более 60 % возрастом более 25 лет, то есть нуждающихся в капитальном ремонте. Капитальный ремонт жилых домов осуществляется за счет средств жильцов – собственников квартир в многоквартирных домах. Общий механизм реализации, принятый на законодательном уровне, называется «Региональная программа капитального ремонта жилых домов». Однако в процессе реализации программы возникает множество проблем, которые требуют решения. Именно на

решение данных проблем и направленно исследование. Цель работы – анализ и предложения по совершенствованию организационно-экономического механизма проведения капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае. Объектом исследования является организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае. Предметом исследования выступают социально-экономические отношения, возникающие при проведении капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых; публикации по исследуемой проблеме в периодической печати; материалы международных и российских научно-практических конференций и семинаров, посвященные теоретическим вопросам и практическим проблемам управления капитальным ремонтом; нормативно-правовые акты, регулирующие проведение капитального ремонта жилых домов на федеральном, региональном, муниципальном уровне.

Ключевые слова: капитальный ремонт; программа капитального ремонта; проблемы капитального ремонта

Введение

Проблема осуществления качественного и своевременного капитального ремонта жилых домов является актуальной как для Российской Федерации в целом, так и для Краснодарского края. С каждым годом существующий жилой фонд устаревает, и проблема его капитального ремонта набирает актуальность. Все больше авторов уделяет внимание этой проблеме, так как растущее с каждым годом количество жилья впоследствии будет также требовать капитального ремонта. Без решения остроты этой проблемы будет неизменно расти с каждым годом.

Анализ источников [1–4] показал, что к наиболее значимым проблемам, возникающим в ходе капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), авторы относят: проблему формирования хозрасчетного самоокупаемого организационно-экономического механизма системы управления капитального ремонта МКД без участия или с минимально возможным участием в софинансировании государственных и муниципальных бюджетов всех уровней; проблему существенного улучшения технических и потребительских качеств городской застройки при проведении капитального ремонта; проблему слабого развития организационно-экономической составляющей капитального ремонта; проблему повышения энергоэффективности зданий при проведении капитального ремонта.

Краснодарский край занимает 3-е место после Московской области и Москвы по общей площади жилых помещений, введенных в эксплуатацию¹.

Жилой фонд Краснодарского края составляет более 10 656 домов, общей площадью более 32 685 892.33 м², в которых зарегистрировано более 739 315 человек. Из них более 60 %

¹ Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации с центральной базой статистических данных. [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

возрастом более 25 лет, то есть нуждающихся в капитальном ремонте. Капитальный ремонт жилых домов осуществляется за счет средств жильцов – собственников квартир в многоквартирных домах. Общий механизм реализации, принятый на законодательном уровне, называется «Региональная программа капитального ремонта жилых домов». Программа капитального ремонта реализуется в Краснодарском крае с 2015 года. На данный момент отремонтировано уже 2 716 (около 30 %) жилых домов в Краснодарском крае. Таким образом, статистические данные показывают эффективность работы данной программы, благодаря которой количество домов, требующих капитального ремонта, постепенно снижается. Однако данные общественных контролирующих организаций (например, ОНФ (общероссийского народного фронта)), показывают, что из 30 % отремонтированных домов большая часть либо отремонтирована с большими проблемами, либо ремонт еще не доведен до конца.

Методы и материалы

Источником анализа стали данные Федеральной службы государственной статистики, НКО «Фонд капитального ремонта МКД» Краснодарского края и данные общероссийского народного фронта Краснодарского края. В ходе исследования для удобства анализа все статистические данные были представлены в графической форме (в виде таблиц).

Результаты и обсуждение

В таблице 1 представлены данные о потребности МКД Краснодарского края в капитальном ремонте. Их общее количество составляет 8150 шт. Наибольшую долю составляют постройки периода 1950–1989 гг. (75,65 %), общая площадь которых и количество зарегистрированных жителей составляет 82,05 % и 82,72 % соответственно от общей доли МКД, требующих капитального ремонта.

Таблица 1
Общая потребность в капитальном ремонте жилых МКД в Краснодарском крае²

| № п/п | Годы | Кол-во домов | | Площадь | | Кол-во зарегистрированных | |
|-------|-----------|--------------|----------|----------------|----------|---------------------------|----------|
| | | шт. | доля, % | м ² | доля, % | чел. | доля, % |
| 1 | 1860–1869 | 1 | 0,01 % | 218,3 | 0,00 % | — | |
| 2 | 1870–1879 | 6 | 0,07 % | 5653,6 | 0,03 % | — | |
| 3 | 1880–1889 | 5 | 0,06 % | 8032,1 | 0,04 % | 78 | 0,01 % |
| 4 | 1890–1899 | 7 | 0,09 % | 17928,47 | 0,09 % | 8 | 0,00 % |
| 5 | 1900–1909 | 29 | 0,36 % | 9229,96 | 0,05 % | 113 | 0,02 % |
| 6 | 1910–1919 | 890 | 10,92 % | 329306,41 | 1,72 % | 1578 | 0,29 % |
| 7 | 1920–1929 | 45 | 0,55 % | 21679,56 | 0,11 % | 499 | 0,09 % |
| 8 | 1930–1939 | 108 | 1,33 % | 105475,01 | 0,55 % | 2917 | 0,54 % |
| 9 | 1940–1949 | 184 | 2,26 % | 107155,33 | 0,56 % | 2633 | 0,49 % |
| 10 | 1950–1959 | 1329 | 16,31 % | 1053148,2 | 5,51 % | 20980 | 3,87 % |
| 11 | 1960–1969 | 1605 | 19,69 % | 3062355,31 | 16,02 % | 91772 | 16,91 % |
| 12 | 1970–1979 | 1707 | 20,94 % | 5340130,32 | 29,94 % | 158973 | 29,29 % |
| 13 | 1980–1989 | 1525 | 18,71 % | 5846546,69 | 30,58 % | 177215 | 32,65 % |
| 14 | 1990–1999 | 709 | 8,70 % | 3209140,92 | 16,79 % | 85992 | 15,84 % |
| | Итого | 8150 | 100,00 % | 19116000,18 | 100,00 % | 542758 | 100,00 % |

Первая проблема капитального ремонта – несоответствие смет реальным объемам работ, которые необходимо произвести в доме. Например, дом в г. Краснодаре по ул.

² НКО «Фонд капитального ремонта МКД» Краснодарского края: офиц. сайт. – Режим доступа: <https://kapremont23.ru>.

Ставропольская, 115 (работы по ремонту кровли). В смету не были включены работы по замене кровли на балконах верхних этажей и навесов над входами в подъезды. При обращении жителей дома к представителям администрации было предложено собственникам остановить работы и для внесения изменений пройти заново всю процедуру, которая занимает 2–3 месяца (в тот момент дом уже стоял без крыши). Аналогичная ситуация произошла при капитальном ремонте МКД в г. Новороссийске по ул. Видова, 85 и ул. Видова, 87 (в смету не были включены работы по освещению площадок мусоропроводов и улицы); в г. Крымске по ул. Привокзальная, 2 (смета включала неполный перечень работ по ремонту кровли) [5; 6]. В похожей ситуации оказался дом по ул. Мачуги, 80/2 в г. Краснодаре, в смете по ремонту которого на 8 подъездов была предусмотрена 1 входная дверь³.

Данные прецеденты приводят к жалобам жильцов в надзорные органы, что в ряде случаев является причиной приостановки ремонтных работ и нарушения сроков сдачи объектов. В самых неблагоприятных случаях это приводит к неисполнению подрядчиком своих обязательств по выполнению работ.

Вторая проблема капитального ремонта – отсутствие качественного обследования МКД перед составлением смет. Проведение данной процедуры является необходимым для качественного проведения ремонтных работ. Именно в процессе технического обследования выявляется износ конструкций и систем и определяется порядок ремонта и состав ремонтных работ. Стоимость обследования многоквартирного дома рассчитывается согласно «Справочника базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений» (СБЦП 81-2001-25М.2016). Ориентировочная цена составляет 5–10 руб. за 1 куб. м. То есть на типовой объект стоимость обследования может составлять от 50 до 500 тыс. руб. Эти затраты финансируются из бюджета капитального ремонта. На практике это выполнить довольно затруднительно, потому что подобные затраты производятся до разработки сметы, и оплата ремонтных работ происходит после их выполнения. В соответствии с законом о госзаказах любая оплачиваемая работа должна производиться на конкурсной основе, что также на практике выполнить затруднительно [6].

Третья проблема капитального ремонта – неразвитая система работы с собственниками многоквартирных домов. Они в большинстве случаев не вовлечены в процесс капитального ремонта, на начальном этапе работ их пожелания не учитываются, что впоследствии приводит к конфликтным ситуациям с ними. Данная ситуация говорит о том, что с собственниками квартир ведется недостаточная работа [7].

Четвертая проблема капитального ремонта – перечень работ, который выполняется в ходе ремонта МКД, в некоторых случаях не соответствуют реальным потребностям самих МКД, а также их жильцов. Например, МКД в г. Краснодаре по ул. Мачуги, 80/1³. В смету по ремонту фасада включены работы по оштукатуриванию и окраске панелей (от чего собственники отказывались), которые изначально не были оштукатурены. Работа по ремонту фасада – один из наиболее дорогостоящих видов работ. В данном доме общая стоимость работ по ремонту фасада составила 4,5 млн руб. Половину данной суммы заняли работы по оштукатуриванию и окраске. Вторая половина – ремонт межпанельных швов, цоколя, окон подъездов, отмостки и входных групп. Каждый дом имеет предельные уровни заимствования средств, который составляет для данного дома около 7 млн руб. (при существующем тарифе). Таким образом, остаток составил 2,5 млн руб., что недостаточно для проведения дальнейших ремонтных работ. Другой составляющей данной ситуации является упрощение работ по ремонту цоколя. Жители хотели обложить цоколь керамогранитом вместо заложенных в смете оштукатуривания и окраске. Изменения на момент предъявления сметы жильцам были уже

³ Общероссийский народный фронт Краснодарского края: офиц. сайт. – Режим доступа: <https://onf.ru>.

невозможны, так как она к тому времени прошла экспертизу. Данная ситуация привела к остановке работ на 3 недели [7; 8].

Подобных проблем можно было бы избежать, если бы на начальном этапе выяснили пожелания собственников, как это и предусмотрено существующим порядком. Однако, как показывает практика, зачастую установленный порядок нарушается, о чем заявляли собственники квартир МКД в г. Краснодаре по ул. Ставропольская, 113, 115 и 163, ул. Мачуги, 80/1, 80/2, 80/3, ул. Благоева 2; в г. Новороссийске по ул. Видова, 85 и 87. Также собственники домов по ул. Мачуги, 80/1, 80/2 и 80/3, ул. Ставропольская, 115 заявили о подделке подписей на сметах, которые им предъявлял подрядчик³.

Отсутствие качественного обследования и взаимодействия с собственниками приводит к тому, что техзаказчики и проектировщики опираются на данные, записанные в техпаспортах МКД. Но в ряде случаев информация в техпаспортах не отражает реальную ситуацию. Наличие качественного техпаспорта – это, в первую очередь, ответственность управляющей компании (УК). Также в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) существует электронный паспорт для каждого МКД, который необходимо заполнять УК. Однако в паспортах зачастую присутствуют неточности и ошибки.

Пятая проблема капитального ремонта – недостаточный контроль технадзора производства работ. Например, в г. Крымске по ул. Привокзальная, 2 и 47 деревянные элементы стропильной конструкции устанавливались без обработки огнебиозащитными составами, что недопустимо согласно СП64.13330.2017 «Деревянные конструкции» [9].

Шестая проблема капитального ремонта – отсутствие знаний и опыта у жильцов в сфере ремонта, приемки выполненных работ, законодательства по капитальному ремонту и жилищного законодательства в целом. Указанных проблем можно было бы избежать или, по крайней мере, минимизировать их последствия, если бы собственники обладали бы определенными знаниями. Если бы они заранее знали процедуру формирования программы капитального ремонта, последовательность действий, свои права и обязанности. По опыту общения с людьми, они недостаточно осведомлены в этом вопросе. Общероссийский народный фронт (ОНФ) проводит выездные семинары-совещания с представителями администраций, управляющих организаций, собственниками на тему организационно-экономического механизма реализации программы капитального ремонта МКД.

Седьмая проблема – размер ежемесячных платежей (взносов) на капитальный ремонт недостаточен для проведения полного капитального ремонта всего здания и его систем. Нами рассчитаны приблизительные затраты на капитальный ремонт с учетом максимальных тарифов, утверждены фондом капитального ремонта Краснодарского края. По итогам проведенных расчетов ежемесячный взнос на капитальный ремонт жильцов многоквартирного дома в г. Краснодаре и в г. Новороссийске составил 40 руб./м². Размер взносов рассчитывался на срок 25 лет с учетом инфляции. При этом в настоящее время ежемесячный взнос на капитальный ремонт в Краснодарском крае составляет 5,32 руб./м². Таким образом, существующий тариф по предварительным укрупненным расчетам более чем в 7,5 раз меньше необходимых объемов финансирования [10].

Мероприятия по решению выявленных проблем капитального ремонта МКД

С учетом выявленных проблем проведения капитального ремонта жилых домов в Краснодарском крае, авторами предлагается ряд мероприятий по их решению, которые структурированы в таблице 2.

Таблица 2

**Перечень мероприятий по совершенствованию
организационно-экономического механизма проведения капитального
ремонта жилых домов в Краснодарском крае**

| Проблема | Пути решения |
|--|---|
| 1. Несоответствие смет реальным объемам работ, которые необходимо произвести в доме | – проводить обследование объектов на этапе разработки проектно-сметной документации; – проводить опрос (анкетирование) среди жильцов на этапе разработки проектно-сметной документации для выявления их потребностей, а также выявления работ, необходимый для дома; – согласовывать смету с жильцами до ее утверждения к исполнению. |
| 2. Отсутствие качественного обследования МКД перед составлением смет | – включить обследование объекта в обязательный перечень работ по капитальному ремонту. |
| 3. Незрелая система работы с собственниками многоквартирных домов | – проводить опрос (анкетирование) среди жильцов на этапе разработки проектно-сметной документации для выявления их потребностей, а также выявления работ, необходимый для дома. |
| 4. Предлагаемые работы по капитальному ремонту часто не соответствуют потребностям жильцов и дома | – передать функции техзаказчика фонду капитального ремонта, как было сделано в 2019 году в ряде муниципальных образований (г. Новороссийск, г. Геленджик и т. д. – всего 22); – обязать УК приводить технические паспорта МКД в соответствие, либо поручить это фонду капитального ремонта с использованием дохода от средств, полученных от размещения их на счете в банке; – разрабатывать на каждый дом планы кап ремонта на основе нормативов и технических экспертиз заблаговременно, минимум за 2 года до проведения капитального ремонта; – согласовывать с жильцами и управляющей компанией предлагаемый план проведения капитального ремонта. |
| 5. Неудовлетворительное в большинстве случаев качество надзора производства работ со стороны техзаказчика | – прием на должность технадзора людей с профильным образованием и стажем работы не менее 5 лет по профилю. |
| 6. Неосведомленность и необразованность жильцов в проведении программы капитального ремонта | – информировать жильцов через СМИ (реклама о возможностях капитального ремонта); – проведение обучения жильцов (старших по домам в области управления жилыми домами и особенно в части капитального ремонта); – обязательное условие участие в программе капитального ремонта (документ об прошедших курсах); – информировать жильцов о важности и нужности и своевременности проведения работ по капитальному ремонту; – организовать консультационный пункт по вопросам капитального ремонта. |
| 7. Размер ежемесячных платежей по капитальному ремонту занижен и не позволяет провести весь комплекс работ по ремонту всех систем и конструкций здания | – разрабатывать для каждого дома планы капитального ремонта; – разделить суммы выплат по капитальному ремонту и привлечь управляющую компанию (ТСЖ) к проведению отдельных работ по капитальному ремонту; – ввести в список работ по техобслуживанию жилых домов помимо текущего и аварийного ремонта работы по капитальному ремонту. |

Разработано авторами

Рассмотрим более подробно пути решения каждой выявленной проблемы.

1. Несоответствие смет реальным объемам работ, которые необходимо произвести в доме.

Решить данную проблему можно, применив индивидуальный и более глубокий подход к каждому объекту. Потому что хоть и многие МКД, требующие капитальный ремонт, относятся к типовой застройке, собственники в них разные и проблемы у них тоже разные.

Решить эту проблему можно следующими методами:

- проводить обследование объектов на этапе разработки проектно-сметной документации;
- проводить опрос (анкетирование) среди жильцов на этапе разработки проектно-сметной документации для выявления их потребностей, а также выявления работ, необходимый для дома;
- согласовывать смету с жильцами до ее утверждения к исполнению.

2. Проблему отсутствия качественного обследования МКД перед составлением смет можно решить, включив обследование объекта в обязательный перечень работ по капитальному ремонту.

3. Проблему неразвитой системы работы с собственниками многоквартирных домов можно решить с помощью проведения опроса (анкетирование) среди жильцов на этапе разработки проектно-сметной документации для выявления их потребностей, а также выявления работ, необходимый для дома.

4. В процессе капитального ремонта возникает проблема, что предлагаемые работы по капитальному ремонту часто не соответствуют потребностям жильцов и дома. Потребность в капитальном ремонте и модернизации жилых зданий определяется на основе типизации жилищного фонда города. Для этого по всем типам зданий формируются ремонтные программы, проводится расчет их оценок и отбираются наилучшие решения. Совокупность эффективных программ по типам зданий определяет потребность жилищного фонда в ремонтно-строительных работах.

Проблему частого несоответствия предлагаемых работ по капитальному ремонту потребностям дома и его жильцов можно решить следующими методами:

- передать функции техзаказчика фонду капитального ремонта, как было сделано в 2019 году в ряде муниципальных образований (г. Новороссийск, г. Геленджик и т. д. – всего 22);
- обязать УК приводить технические паспорта МКД в соответствие, либо поручить это фонду капитального ремонта с использованием дохода от средств, полученных от размещения их на счете в банке;
- разрабатывать на каждый дом планы кап ремонта на основе нормативов и технических экспертиз заблаговременно, минимум за 2 года до проведения капитального ремонта;
- согласовывать с жильцами и управляющей компанией предлагаемый план проведения капитального ремонта.

5. Качество надзора со стороны техзаказчика над производством работ неудовлетворительное в большинстве случаев. Чтобы решить данную проблему, необходимо разобраться в причинах. Одной из причин является отсутствие опыта и квалификации у тех

надзора в сфере принимаемых работ. Были случаи, когда в качестве технадзора назначали людей с юридическим образованием без строительного. Соответственно, человек не может проверить качество работ т. к. просто не знает, что проверять. Второй момент – личная заинтересованность технадзора, на некачественные работы просто «закрываются глаза». Третий момент – на должность технадзора назначается один человек, которого по большому счету никто не контролирует, нет вышестоящей инстанции, которая осуществляла бы профессиональную приемку его работы.

Обязательным условием приема на должность технадзора должно быть профессиональное образование и опыт работы в заявленной сфере не менее 5 лет. Личная заинтересованность технадзора перестанет иметь место в том случае, если он будет взаимодействовать с собственниками, хорошо разбирающимися в программе капитального ремонта МКД, сметной документации и приемке выполненных ремонтных работ.

6. Неосведомленность и необразованность жильцов в проведении программы капитального ремонта является одной из важных проблем, которая приводит к тому, что правление дома перестает принимать участие в процессе капитального ремонта и просто формально подписывает документы и получает «кота в мешке» взамен. Жильцы домов в большинстве случаев не умеют читать сметы и не знают, как принимать выполненные работы. При этом они являются одним из главных приемщиков работ и без подписи уполномоченного лица (старшего по дому или председателя ТСЖ) работа просто не может быть сдана и оплачена. Также многие жильцы и старшие домов до сих пор не знают о существовании программы капитального ремонта и о том, как в нее можно попасть, куда обращаться и какие документы собирать.

Для более системной работы необходимо формировать класс грамотных председателей советов домов. Необходима разработка учебной программы. Оканчиваться такое обучение может сдачей квалификационного экзамена перед лицензированной комиссией с выдачей сертификата на право управления МКД. Данный экзамен может совершенно бесплатно сдать любой гражданин РФ.

Как можно решить обозначенную проблему:

- информировать людей через СМИ о возможности проведения капитального ремонта и адресовать на сайты в организации, где можно получить справку о том, как принять участие в программе;
- организовать проведение обучения жильцов (старших по домам в области управления жилыми домами и особенно в части капитального ремонта). В Краснодарском крае более 10 тыс. жилых домов. Привлекать к обучению вузы и техникумы соответствующей направленности, учебные комбинаты при администрации поселений. Также одним из вариантов является создание онлайн курса и программы передач для трансляции по телевидению. Что должно быть включено в программу курса: базовые знания в области технологии выполнения отдельного вида работ, контроль за проведением работ, приемка работ, нормативная документация по отдельным видам работ; также необходимо включить основы сметного дела в части проверки смет; жилищное законодательство; программа капитального ремонта.

Возможно, следует ввести правило, что участие в программе капитального ремонта невозможно без прохождения соответствующего обучения, либо ставить в программу обязательного обучения тех старших домов, чьи дома включены в ближайший план капитального ремонта.

7. Размер ежемесячных платежей по капитальному ремонту занижен и не позволяет провести весь комплекс работ по ремонту всех систем и конструкций здания.

Что предлагается делать в данной ситуации:

- разрабатывать для каждого дома план капитального ремонта по нормативным документам. Планировать заранее и подробно все необходимые затраты. И делать это необходимо поручить управляющей компании или ТСЖ;
- разделить суммы выплат по капитальному ремонту и привлекать управляющую компанию (ТСЖ) к проведению отдельных работ по капитальному ремонту;
- ввести в список работ по техобслуживанию жилых домов помимо текущего и аварийного ремонта работы по капитальному ремонту.

Таким образом, опираясь на результаты исследования, можно выделить следующие проблемы, возникающие в процессе капитального ремонта: несоответствие смет реальным объемам работ, которые необходимо произвести в доме; отсутствие качественного обследования МКД перед составлением смет; неразвитая система работы с собственниками многоквартирных домов; предлагаемые работы по капитальному ремонту часто не соответствуют потребностям жильцов и дома; неудовлетворительное в большинстве случаев качество надзора производства работ со стороны техзаказчика; неосведомленность и необразованность жильцов в проведении программы капитального ремонта; размер ежемесячных платежей по капитальному ремонту занижен и не позволяет провести весь комплекс работ по ремонту всех систем и конструкций здания.

Поэтому к капитальному ремонту нужен более тщательный подход и существующий сложившийся механизм нуждается в совершенствовании так как создает проблемы на всех уровнях реализации программы капитального ремонта.

ЛИТЕРАТУРА

1. Букин С.Н. Организационно-экономический механизм формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.05 / Букин Сергей Николаевич; [Место защиты: Пенз. гос. ун-т архитектуры и стр-ва]. – Пенза. 2014. – 179 с.: ил. Экономика и управление народным хозяйством.
2. Демьянов К.В. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.05 / Демьянов Константин Васильевич; [Место защиты: Байкал. гос. ун-т экономики и права]. – Иркутск, 2013. – 169 с.: ил. Экономика и управление народным хозяйством.
3. Ситдииков С.А. Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города. Диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Ситдииков Сергей Алексеевич; [Место защиты: С.-Петербург. гос. инженер.-эконом. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2009. – 302 с.: ил. Экономика и управление народным хозяйством (по отраслям и сферам деятельности в т.ч.: теория управления экономическими системами; макроэкономика; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами; управление инновациями; региональная экономика; логистика; экономика труда; экономика народонаселения и демография; экономика природопользования; землеустройство и др.).
4. Сазонов П.А. Экономический анализ инвестиционного обеспечения капитального ремонта многоквартирных домов: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.12 / Сазонов Петр Андреевич; [Место защиты: Нижегород. гос. ун-т им. Н.И. Лобачевского]. – Нижний Новгород, 2014. – 138 с.: ил. Бухгалтерский учет, статистика.
5. Каргопольцев А.Е., Ковтуненко М.Г. Динамика стоимости объектов недвижимости в течение жизненного цикла в зависимости от вида использования // В сборнике: Научный диалог: Экономика и менеджмент сборник научных трудов по материалам XX международной научной конференции. Международная Объединенная Академия Наук. Санкт-Петербург, 2019. С. 40–43.
6. Ковтуненко М.Г., Заворотынская В.В. Система ценообразования, действующая на территории российской федерации // Вестник магистратуры. 2018. № 12–4 (87). С. 166–169.
7. Рыжкова А.А., Ковтуненко М.Г., Болобан Т.И. Эффективность управляющих компаний в сфере жилой недвижимости // В сборнике: Девелопмент и инновации в строительстве сборник статей Международного научно-практического конгресса. 2018. С. 194–198.
8. Голотина Ю.Г., Ковтуненко М.Г. Контроль качества в строительной сфере // В сборнике: Проблемы и вопросы современной науки. Рецензируемый сборник научных трудов. 2019. С. 20–24.
9. Савенко А.А., Ковтуненко М.Г., Кальченко В.С. Анализ методов и материалов повышения энергоэффективности здания // В сборнике: Девелопмент и инновации в строительстве сборник статей Международного научно-практического конгресса. 2018. С. 208–212.
10. Ковтуненко М.Г., Дёмин А.А. Виды экспертиз недвижимости. Их назначение и содержание // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 46–4. С. 37–39.

Kovtunenko Marina Georgievna

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: Dimarin@list.ru

Pastukhov Sergey Pavlovich

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: psp.pastuhoff@yandex.ru

Radkevich Evgenii Vladimirovich

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: lskillbomgal@gmail.com

Savchuk Dariya Igorevna

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: drsmulskaya@gmail.com

Identification of problems arising during the overhaul of apartment buildings in the Krasnodar Territory

Abstract. The housing stock of the Krasnodar Territory is more than 10656 houses, with a total area of more than 32685892.33 m², in which more than 739315 people are registered. Of these, more than 60 % are over 25 years old, that is, in need of major repairs. Overhaul of residential buildings is carried out at the expense of residents – owners of apartments in apartment buildings. The general implementation mechanism adopted at the legislative level is called the "Regional program for the overhaul of residential buildings". However, in the process of implementing the program there are many problems that need to be addressed. It is to solve these problems and directed research. The purpose of the work is to analyze and improve the organizational and economic mechanism for the overhaul of residential buildings in the Krasnodar Territory. The object of the study is the organizational and economic mechanism for the overhaul of residential buildings in the Krasnodar Territory. The subject of the study is the socio-economic relations that arise during the overhaul of residential buildings in the Krasnodar Territory. The theoretical and methodological basis of the study was the work of domestic and foreign scientists; publications on the issue under study in periodicals; materials of international and Russian scientific and practical conferences and seminars on theoretical issues and practical problems of overhaul management; regulatory legal acts regulating the overhaul of residential buildings at the federal, regional, municipal level.

Keywords: overhaul; overhaul program; overhaul problems