

Методики оценки качества проведенных ремонтных работ жилищного фонда: проблемы правового регулирования

Мансурова Виктория Германовна

*Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина РАНХиГС при
Президенте РФ*

В современных условиях, когда в связи с большой изношенностью жилищных фондов особенно важно качество ремонтных работ, актуальным вопросом является методика оценки качества ремонтных работ. Насколько качественно выполнены ремонтные работы, соответствует ли затраты проведенным мероприятиям, и безопасны ли используемые в ходе ремонта материалы – эти и другие вопросы затрагиваются в ходе осуществления оценки ремонтных работ. Велика в данном вопросе и роль эксперта[1].

Обычно эксперты оценивают уровень проведенных ремонтных работ жилого дома по окончании строительства. В этом тоже существует определенная проблема, так как контролировать процесс необходимо уже на стадии первых работ. В случае, если контроль начинается на первых стадиях, можно минимизировать ущерб от некачественного ремонта. А если же эксперт оценивает лишь итоговый результат, то заставить подрядчика переделывать работу, пусть даже путем привлечения к уголовной ответственности, достаточно сложно[2].

Итак, эксперт производит свою оценку на основе оценок качества отдельных видов работ. В приблизительный перечень видов работ входят: устройство участков новых фундаментов и усиление существующих; воссоздание гидроизоляции фундаментов, стен, полов в подвале; кладка (переладка, усиление, ремонт) кирпичных стен; ремонт (смена венцов) деревянных стен; монтаж (ремонт, усиление несущих элементов, смена отдельных участков) перекрытий; устройство (ремонт) лестниц; устройство (ремонт) заполнения оконных и дверных проемов; устройство (ремонт)

стропильной крыши; кровельные работы; устройство (ремонт) балконов; герметизация стыков крупнопанельных стен; устройство (ремонт) печей; устройство (ремонт) полов; штукатурные работы; малярные, обойные и стекольные работы; облицовочные работы/

Эксперт осматривает все указанные выше детали, в независимости от того, подвергались ли они ремонтным работам или нет. В случае, если конкретная деталь подвергалась ремонтному воздействию, эксперт ставит ей определенную оценку, если же нет – то просто удостоверяется в том, что проведенные работы не нарушили ее функциональности.

В независимости от проводимого типа экспертизы, эксперт обычно придерживается определенной последовательности действий в оценке качества проведенного ремонта:

1) первый этап - подготовительный. Он включает исследование конструктивных характеристик дома и его элементов, анализ аналогов, обоснование объемов выборки наблюдений;

2) второй этап – наблюдение. На этом этапе эксперт делает акцент на значении параметров, уточняет свойства наблюдаемых конструкций, обнаруживает влияния условий эксплуатации, устанавливает объемы и виды ремонтно-восстановительных работ;

3) третий этап - обработка результатов. На этом этапе эксперт устанавливает зависимости, аппроксимация эмпирической зависимости теоретической кривой, построение моделей расчета зданий, анализ экономических результатов неисправностей и отказов[3].

Рассматривая на подготовительном этапе конструктивные особенности зданий и сооружений, схемы их элементов, особенности узлов, виды материалов, необходимо отметить разницу в методах исследования конструкций с долговременным сроком службы (несменяемых при ремонтах) и конструкций с недолгими сроками службы (заменяемые при ремонтах). Для этих конструкций в особенности значительны технические условия и

вероятность замены с учетом минимальных дополнительных работ на стыках со смежными конструкциями и элементами.

Оценка качества ремонтно-строительных работ по жилому зданию в целом с учетом оценок качества отдельных видов работ, предусмотренных примерным перечнем, производится в зависимости от величины средневзвешенной оценки K , определяемой по формуле:

$$K = \frac{5C_0 + 4C_x + 2C_y}{C_0 + C_x + C_y},$$

где C_0 , C_x , C_y - сметные стоимости работ по смете, уточненной по фактически выполненным объемам работ, получивших соответственно оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», тыс. руб. В зависимости от величины K принимают следующие оценки:

- 1) «удовлетворительно» - при $3,0 < K \leq 3,5$;
- 2) «хорошо» - при $3,5 < K \leq 4,5$;
- 3) «отлично» — при $4,5 < K \leq 5,0$.

При этом рабочая комиссия, исходя из архитектурно-строительных характеристик объектов и с учетом их инженерного оборудования, устанавливает наиболее ответственные (важнейшие) виды работ, имеющие определяющий характер для оценки качества капитального ремонта по жилому зданию в целом. Оценка качества по жилому зданию в целом не может быть установлена выше, чем оценка любого из отдельных видов работ, отнесенных к наиболее ответственным (важнейшим)[4].

Для того, чтобы закрепить норму оценки в законодательном поле, предлагается добавить следующие показатели в действующие нормативные акты, в частности, в Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 25.12.2012 № 271-ФЗ, который устанавливает понятие капитального ремонта в целом. Можно также

разработать отдельный нормативный акт, содержащий в себе все необходимые сведения об оценке ремонтной деятельности, однако его разработка потребует больше времени, а проблема отсутствия нормативно-правовой базы существует уже сейчас.

Предлагается включить в нормативный акт следующие положения: при оценке качества отдельных видов работ учитываются оценки качества выполнения процессов и операций (относимых к соответствующим видам работ) по результатам их промежуточной приемки, зафиксированным в общих журналах работ генерального подрядчика и субподрядчиков, а также в актах промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ. При этом качество выполнения отдельного вида работ следует оценивать на:

«отлично» — при числе оценок «отлично» за выполнение процессов и операций, превышающем 50 % общего количества оценок, и при отсутствии оценок «удовлетворительно»;

«хорошо» — при общем числе оценок «хорошо» и «отлично» за выполнение процессов и операций, составляющем не менее 50 % общего количества оценок;

«удовлетворительно» — при общем числе оценок «хорошо» и «отлично» за выполнение процессов и операций, составляющем менее 50 % общего количества оценок.

Общая оценка качества выполнения вида работ не может быть выше оценки качества выполнения завершающего или ведущего процесса, имеющего решающее значение для качества законченной (конечной) продукции[5].

Таким образом, оценка качества работ по проведению ремонтных работ может осуществляться путем оценки технического и санитарного состояния объекта с применением определенных методик. Существует определенная процедура, которой эксперт пользуется при оценке качества выполненных ремонтных работ. Каждая оценка базируется на нескольких

этапах: подготовительном, этапе наблюдение и этапе обработки результатов. Эксперт высчитывает показатели измерения качества каждой детали, согласно определенной формуле, после чего выставляет одному из оценок: «хорошо», «отлично» или «удовлетворительно». На основании этих оценок определяется общая характеристика выполненного ремонта. Следует также помнить, что эксперт оценивает не только те детали, которые подверглись ремонту, но и те, которые не были отремонтированы во избежание нарушения норм их эксплуатации.

Список использованных источников

1) Барабанов А.В. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения. – М.: КЦЦС, 2017. – 493 с.

2) Шефель О.М. Первая полная энциклопедия жилищно-коммунального хозяйства. – М.: Проспект, 2017. – 492 с.

3) Ускова Т.В., Барабанов А.И. Жилищно-коммунальное хозяйство муниципалитета: состояние, проблемы, тарифное регулирование. – Вологда: Орел, 2015. – 295 с.

4) Филиппова Е.И. Недвижимость: покупка, продажа, приватизация. – М.: Проспект, 2017. – 734 с.

5) Куличев Р.Б. Правовое регулирование подрядных работ для государственных нужд. – М.: Юстиц-Информ, 2017. – 192 с.