

Российская Федерация  
Ростовская область  
**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
города  
**РОСТОВА-НА-ДОНУ**

ул. Б. Садовая, 47, Ростов-на-Дону, 344002  
тел./факс 240-73-12  
E-mail: meria@rostov-gorod.ru

08.06.2017 № 59-1/192

На № ..... от .....

59-1/1302  
Председателю Ростовской-на-Дону  
городской Думы –  
главе города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохиной

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с планом работы Ростовской-на-Дону городской Думы вношу на рассмотрение заседания Ростовской-на-Дону городской Думы в июне 2017 года вопрос: «О результатах технического надзора в ходе выполнения капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону».

Докладчиком по данному вопросу определен директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону А.С. Нор-Аревян.

Приложение: 1. Информационный материал на 3 л. в 1 экз.  
2. Проект решения на 5 л. в 1 экз.

С уважением,

глава Администрации  
города Ростова-на-Дону



В.В. Кушнарев

Ростовская-на-Дону городская Дума шестого созыва

**Р Е Ш Е Н И Е №**

«\_\_\_\_\_» июня 2017 года

«О результатах технического надзора в ходе выполнения капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону»

При проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Ростове-на-Дону особое внимание уделяется осуществлению технического надзора. От эффективности технического надзора зависит достижение основных целей проведения капитального ремонта, результативность расходования бюджетных средств, улучшение качества жизни горожан.

На территории города Ростова-на-Дону капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется в рамках трех программ.

1. Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014-2049 годы, утвержденная постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803.

2. Областная программа по усилению грунтов оснований фундаментов и (или) несущих конструкций, в том числе разработке проектно-сметной документации с положительным заключением экспертизы, осуществляемая в рамках государственной программы Ростовской области «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения Ростовской области», утвержденной постановлением правительства Ростовской области от 25.09.2013 № 603.

3. Капитальный ремонт крыш и фасадов многоквартирных домов в центральной части города Ростова-на-Дону в рамках подготовки к проведению игр чемпионата мира по футболу 2018 года, осуществляемый в рамках государственной программы Ростовской области «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения Ростовской области», утвержденной постановлением правительства Ростовской области от 25.09.2013 № 603.

Заказчиком работ в рамках первых двух программ выступает НКО «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту», технический надзор производится сторонней организацией по договору с фондом или непосредственно специалистами фонда. В связи с этим зачастую технический

надзор осуществляется на низком уровне, выездные проверки некоторых объектов производятся всего несколько раз за весь период производства работ.

Привлечение сторонней организации для осуществления технического надзора ведет к частому нарушению сроков проведения капитального ремонта, низкому качеству выполненных работ

При реализации мероприятий по капитальному ремонту крыш и фасадов многоквартирных домов в центральной части города Ростова-на-Дону в рамках подготовки к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года, технический надзор осуществляется специалистами МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону.

Согласно пункту 13 постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 31.10.2012 № 945 (ред. от 17.08.2015) «Об утверждении Положения о порядке предоставления субсидий из средств областного бюджета и бюджета города управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным и иным специализированным потребительским кооперативам на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в городе Ростове-на-Дону», МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону осуществляют технический надзор за проведением капитального ремонта на безвозмездной основе.

В соответствии с уставами МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону, одним из предметов деятельности данных учреждений является осуществление строительного контроля (технического надзора) за ходом производства работ по капитальному ремонту, в соответствии с заключенными договорами (контрактами), организация контроля качества работ, в случае необходимости выдача предписаний на устранение дефектов или остановку работ, а также приемка работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Координацию и контроль за деятельностью МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону осуществляют администрации районов города Ростова-на-Дону как их учредители.

Задачами технического надзора при капитальном ремонте многоквартирных домов является систематическое проведение проверки:

- качества применяемых материалов и оборудования, их соответствия сметной документации, наличием необходимых сертификатов;
- правильного складирования материалов на объекте;
- производства работ в соответствии со сметной документацией и действующими техническими нормами;
- производства и оформления скрытых работ, проведения испытаний инженерных систем, оборудования и строительных конструкций;
- сроков выполнения работ в соответствии с графиком их производства;
- соответствия предъявляемых подрядчиком заказчику фактически выполненных объемов работ количеству и номенклатуре работ, предусмотренных сметной документацией.

Для реализации поставленных задач МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону осуществляются следующие мероприятия:

- регулярные выезды технических работников на объекты капитального ремонта с целью проверки хода работ, соблюдения подрядчиками требований безопасности и поддержания санитарного порядка;

- подписание актов скрытых работ;
- ведение журнала производства работ по каждому объекту;
- проведение совещаний с руководителями управляющих и подрядных организаций по вопросам, возникающим в ходе осуществления работ;
- проведение документальных проверок сертификатов на применяемые при капитальном ремонте материалы.

С 2014 года МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону осуществляется технический надзор за капитальным ремонтом многоквартирных домов в рамках подготовки города Ростова-на-Дону к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рамках данной программы был произведен капитальный ремонт на 79 многоквартирных домах (в Кировском районе – 47 многоквартирных домов, в Ленинском районе – 31 многоквартирный дом, в Октябрьском районе – 1 многоквартирный дом).

В 2015 году капитальный ремонт был произведен на 65 многоквартирных домах (в Кировском районе – 22 многоквартирных дома, в Ленинском районе – 38 многоквартирных домов, в Октябрьском районе – 3 многоквартирных дома, в Пролетарском районе – 2 многоквартирных дома).

В 2016 году капитальный ремонт был выполнен на 47 многоквартирных домах (в Кировском районе – 22 многоквартирных дома, в Ленинском районе – 24 многоквартирных дома, в Октябрьском районе – 1 многоквартирный дом).

По окончании капитального ремонта многоквартирных домов по программе подготовки города Ростова-на-Дону к проведению чемпионату мира 2018 года ежегодно составляется рейтинг подрядных организаций. Лучшими по итогам 2016 года стали: ООО «Донстрой», ООО «КБстрой», ООО «Хоуст-групп», ООО «АтлантиК», ООО «БК Строй» и ООО «Сервис».

В 2017 году планируется произвести капитальный ремонт на 64 многоквартирных домах на территории 5 районов города: Ворошиловского, Кировского, Ленинского, Октябрьского и Пролетарского. Технический надзор также будет осуществляться МКУ «УЖКХ» данных районов города Ростова-на-Дону.

При этом в ходе осуществления надзора будет уделено особое внимание работам на объектах культурного наследия (28 домов), обеспечению качественного улучшения характеристик жилого фонда, пресечению складирования строительного мусора при производстве работ, соблюдению техники безопасности.

Департаментом ЖКХ и энергетики города Ростова-на-Дону выявлен ряд проблем при проведении технического надзора в предыдущие годы.

Несмотря на постоянный контроль и проведение регулярных совещаний с руководителями подрядных организаций, по ряду домов были нарушены сроки выполнения работ. Так по многоквартирным домам № 111 по ул. Б. Садовая и № 89 по ул. Шаумяна более чем на два месяца были нарушены сроки работ, предусмотренные графиком, в связи с чем к подрядным организациям были применены штрафные санкции.

В ходе проверки Контрольно-счетной палатой Ростовской области, а также совместной проверки, проведенной Министерством ЖКХ Ростовской области, Департаментом ЖКХ и энергетики города Ростова-на-Дону, МКУ «УЖКХ»

Кировского, Ленинского и Октябрьского районов города Ростова-на-Дону, результатов работ по капитальному ремонту, были выявлены недостатки по выполненным работам. Например, в многоквартирном доме № 160/67 по ул. Б. Садовой, являющемся объектом культурного наследия, было выявлено отслоение штукатурного слоя на парапете. В многоквартирном доме № 16/1 по ул. Седова не полностью выполнены работы по покраске фасада, на части окон в местах общего пользования не производился ремонт откосов с наружной стороны, хотя данные работы были предусмотрены сметной документацией.

Замечания были оперативно устранены подрядными организациями. Вместе с тем, нарушения, выявленные в ходе проверок, показали недостаточную эффективность осуществления технического надзора МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону.

Ростовская-на-Дону городская Дума, заслушав информацию о результатах технического надзора в ходе выполнения капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону

### **РЕШИЛА:**

1. Информацию о результатах технического надзора в ходе выполнения капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону принять к сведению.

2. Администрациям Ворошиловского, Кировского, Ленинского, Октябрьского, Пролетарского районов города Ростова-на-Дону в 2017 году:

1) усилить работу по осуществлению контроля за качеством и сроками выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

2) обеспечить активное взаимодействие служб технического надзора с собственниками помещений в многоквартирных домах во избежание спорных ситуаций при приемке выполненных работ;

3) оказывать содействие управляющим и подрядным организациям в части взаимодействия с Администрацией города Ростова-на-Дону, Министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области и Министерством культуры Ростовской области.

3. Департаменту ЖКХ и энергетики города Ростова-на-Дону по итогам 2017 года в срок до 01.02.2018 представить в городскую Думу отчет об осуществлении технического надзора в ходе выполнения капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону.

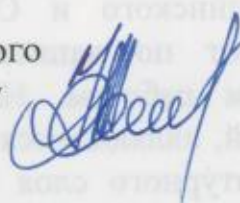
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по городскому хозяйству, градостроительству и землепользованию (С.А. Ковалев).

Председатель городской Думы –  
глава города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохина

Проект решения вносит  
Директор Департамента жилищно-коммунального  
хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону



А.С. Нор-Аревян

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы Администрации  
города Ростова-на-Дону (по вопросам  
жилищно-коммунального хозяйства)



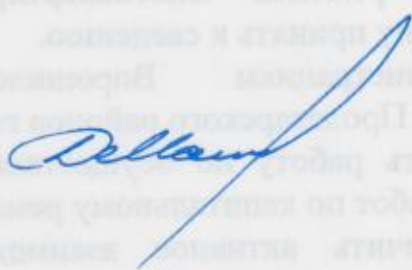
В.И. Сакеллариус

 Начальник правового управления  
Администрации города Ростова-на-Дону



Н.А. Зусикова

Заместитель главы Администрации  
города Ростова-на-Дону  
(по организационно-правовым  
и кадровым вопросам)



Д.С. Мамелко

## Информационный материал

По вопросу: «О результатах выполнения капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону»

При проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ростове-на-Дону особое внимание уделяется осуществлению технического надзора. От эффективности технического надзора зависит достижение основных целей проведения капитального ремонта, результативность расходования бюджетных средств, улучшение качества жизни горожан.

На территории города Ростова-на-Дону капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется в рамках трех программ.

1. Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014-2049 годы, утвержденная постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803.

2. Областная программа по усилению несущих конструкций и (или) грунтов основания фундаментов в целях предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

3. Капитальный ремонт крыш и фасадов многоквартирных домов в центральной части города Ростова-на-Дону в рамках подготовки к проведению игр чемпионата мира по футболу 2018 года.

Заказчиком работ в рамках первых двух программ выступает НКО «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту», технический надзор производится сторонней организацией по договору с фондом или непосредственно специалистами фонда. В связи с этим зачастую технический надзор осуществляется на низком уровне, контроль за ходом работ практически отсутствует.

Это ведет к частым срывам сроков проведения ремонта, крайне низкому качеству выполнения работ, недовольству жителей.

При реализации мероприятий по капитальному ремонту крыш и фасадов многоквартирных домов в центральной части города Ростова-на-Дону в рамках подготовки к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года, технический надзор осуществляется специалистами МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону.

Согласно пункту 13 постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 31.10.2012 № 945 (ред. от 17.08.2015) «Об утверждении Положения о порядке предоставления субсидий из средств областного бюджета и бюджета города управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным и иным специализированным потребительским кооперативам на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в городе Ростове-на-Дону», МКУ «УЖКХ» осуществляют технический надзор за проведением капитального ремонта на безвозмездной основе.

В соответствии с уставами МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону, одним из предметов деятельности данных учреждений является осуществление

строительного контроля (технического надзора) за ходом производства работ по капитальному ремонту, в соответствии с заключенными договорами (контрактами), организация контроля качества работ, в случае необходимости выдача предписаний на устранение дефектов или остановку работ, а также приемка работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Таким образом, МКУ «УЖКХ» районов города Ростова-на-Дону несут ответственность за проведение технического надзора при производстве капитального ремонта многоквартирных домов, что закреплено нормативными актами Администрации города Ростова-на-Дону и уставами учреждений.

Координацию и контроль за деятельностью МКУ «УЖКХ» района осуществляет администрация района города Ростова-на-Дону как его учредитель и работодатель.

Задачами технического надзора при капитальном ремонте многоквартирных домов является наблюдение за:

- качеством применяемых материалов и оборудования, их соответствием сметной документации, наличием необходимых сертификатов;
- правильным складированием материалов на объекте; производством работ в соответствии со сметной документацией и действующими техническими нормами;
- производством и оформлением скрытых работ; проведением испытаний инженерных систем, оборудования и строительных конструкций;
- сроками выполнения работ в соответствии с графиком их производства;
- соответствием предъявляемых подрядчиком заказчику фактически выполненных объемов работ количеству и номенклатуре работ, предусмотренных сметной документацией.

Для реализации поставленных задач МКУ «УЖКХ» районов осуществляются следующие мероприятия:

- регулярные выезды технических работников на объекты капитального ремонта с целью проверки хода работ, соблюдения подрядчиками требований безопасности и поддержания санитарного порядка;
- подписание актов скрытых работ;
- ведение журнала производства работ по каждому объекту;
- проведение совещаний с руководителями управляющих и подрядных организаций по вопросам, возникающим в ходе осуществления работ;
- проведение документальных проверок сертификатов на применяемые при капитальном ремонте материалы.

С 2014 года МКУ «УЖКХ» районов осуществляется технический надзор за капитальным ремонтом многоквартирных домов в рамках подготовки города Ростова-на-Дону к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рамках данной программы был произведен капитальный ремонт на 79 многоквартирных домах (в Кировском районе – 47 многоквартирных домов, в Ленинском районе – 31 многоквартирный дом, в Октябрьском районе – 1 многоквартирный дом).

В 2015 году капитальный ремонт был произведен на 65 многоквартирных домах (в Кировском районе – 22 многоквартирных дома, в Ленинском районе – 38

многоквартирных домов, в Октябрьском районе – 3 многоквартирных дома, в Пролетарском районе – 2 многоквартирных дома.

В 2016 году капитальный ремонт был выполнен на 47 многоквартирных домах (в Кировском районе – 22 многоквартирных дома, в Ленинском районе – 24 многоквартирных дома, в Октябрьском районе – 1 многоквартирный дом).

По окончании проведения капитального ремонта многоквартирных домов по программе подготовки города Ростова-на-Дону к чемпионату мира 2018 года ежегодно составляется рейтинг подрядных организаций. Лучшими по итогам 2016 года стали: ООО «Донстрой», ООО «КБстрой», ООО «Хоуст-групп», ООО «АтлантиК», ООО «БК Строй» и ООО «Сервис».

В 2017 году планируется произвести капитальный ремонт на 64 многоквартирных домах на территории 5 районов города: Ворошиловского, Кировского, Ленинского, Октябрьского и Пролетарского. Технический надзор также будет осуществляться МКУ «УЖКХ» данных районов.

При этом в ходе осуществления надзора будет уделено особое внимание работам на объектах культурного наследия (28 домов), обеспечению качественного улучшения характеристик жилого фонда, пресечению складирования строительного мусора при производстве работ, соблюдению техники безопасности.

При проведении технического надзора в предыдущие годы был выявлен ряд проблем.

Не смотря на постоянный контроль и проведение регулярных совещаний с руководителями подрядных организаций, по ряду домов были нарушены сроки выполнения работ. По многоквартирным домам № 111 по ул. Б. Садовая и № 89 по ул. Шаумяна отставание составило свыше двух месяцев, в связи с чем к подрядным организациям были применены штрафные санкции.

В ходе проверки контрольно-счетной палатой зимой 2017 года результатов работ по капитальному ремонту, а также совместной проверки, проведенной министерством ЖКХ Ростовской области, департаментом ЖКХ и энергетики города Ростова-на-Дону, МКУ «УЖКХ» Кировского, Ленинского и Октябрьского районов города Ростова-на-Дону в апреле 2017 года, были выявлены недостатки по выполненным работам. Например, в многоквартирном доме № 160/67 по ул. Б. Садовой, являющемся объектом культурного наследия, было выявлено отслоение штукатурного слоя на парапете. В многоквартирном доме № 16/1 по ул. Седова не полностью выполнены работы по покраске фасада, на части окон в местах общего пользования не производился ремонт откосов с наружной стороны, хотя данные работы были предусмотрены сметной документацией.

Замечания были оперативно устранены подрядными организациями. Вместе с тем, нарушения, выявленные в ходе проверок, показали недостаточную эффективность осуществления технического надзора МКУ «УЖКХ» районов