

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/referat/422748>

**Тип работы:** Реферат

**Предмет:** Экономика в недвижимости и в строительстве

Оглавление

Введение 2

Глава 1. Правовая база и регулирование 6

1.1 Нормативные акты в России о капитальных ремонтах 6

1.2 Особенности законодательства о деятельности подрядных организаций 7

1.3 Международные стандарты и нормы при капитальных ремонтах 8

Глава 2. Особенности организации капитальных ремонтов в России 10

2.1 Тенденции и проблемы сферы капитальных ремонтов в России 10

2.2 Взаимоотношения между заказчиками и подрядными организациями 11

2.3 Роль государственных программ в стимулировании капитальных ремонтов 12

Глава 3. Международный опыт организации капитальных ремонтов 16

3.1 Примеры успешной практики в других странах 16

3.2 Отличия в подходах к капитальным ремонтам между странами 19

3.3 Заимствование лучших практик для совершенствования деятельности в России 23

Глава 4. Финансовые и организационные аспекты капитальных ремонтов 26

4.1 Финансирование капитальных ремонтов в России и за рубежом 26

4.2 Бухгалтерский учет и анализ затрат на капитальные ремонты 31

4.3 Управление проектами капитальных ремонтов: методы и практики 32

Глава 5. Технические аспекты капитальных ремонтов 34

5.1 Выбор методов и технологий капитальных ремонтов 34

5.2 Проблемы и решения в области качества и безопасности при реализации капитальных ремонтов 37

5.3 Инновации и перспективы в сфере технического обслуживания и ремонта 39

Заключение 39

Список использованной литературы 40

Глава 2. Особенности организации капитальных ремонтов в России

2.1 Тенденции и проблемы сферы капитальных ремонтов в России

Организация капитальных ремонтов в России имеет свои особенности, которые определяются как внутренними, так и внешними факторами. Эти особенности включают в себя юридические, технические, экономические и социальные аспекты, которые необходимо учитывать при планировании и выполнении капитальных ремонтов.

Одной из основных особенностей организации капитальных ремонтов в России является сложная система законодательства и нормативных актов, регулирующих эту область. Российское законодательство в этой области включает в себя множество законов, постановлений и технических регламентов, определяющих правила и требования к проведению капитальных ремонтов. Это создает определенные трудности для подрядных организаций и заказчиков, так как необходимо постоянно следить за изменениями в законодательстве и адаптировать свою деятельность к новым требованиям.

В настоящее время в России отмечается рост темпов строительства новых многоквартирных домов. При этом износ жилого фонда требует проведения капитальных ремонтов, причём не только в старых домах, но и в домах 10–15-летней постройки. Это связано с тем, что качество строительства зачастую имеет низкий уровень и ряд домов нужно ремонтировать практически сразу после окончания гарантийного срока. В данной ситуации правильно выстроенный процесс текущего ремонта до сроков проведения капитального позволяет содержать жилой фонд таким образом, чтобы к срокам капитального ремонта общее текущее состояние общедомового имущества было достаточное для приведения конкретных работ, входящих в работы по капитальному ремонту многоквартирных домов. В рамках определения конкретных проблем, связанных с проведением и организацией капитального ремонта, можно их разграничить на два блока: — проблемы, связанные с организацией и проведением на макроуровне; — проблемы частного характера .

Сложившейся система привлечения подрядных организаций на территории субъектов РФ функционирует по-разному в виду разных практик правоприменения: существуют различные подходы к формированию лотов, использование возможности объединения предметов электронного аукциона. Также существуют региональные особенности условий выполнения работ по капитальному ремонту[14]. Даже после принятия новой нормативно-правовой базы регулирующей взаимоотношения в рамках проведения организации капитального ремонта, направленных на совершенствование системы закупочных процедур в данной сфере всё равно остаётся ряд нерешенных проблем. К ним можно отнести: недостаточность требований квалификации сотрудников подрядных организаций — проблема контроля повышения предельного размера обязательств исходя из которого членом СРО был внесён взнос в компенсационный фонд; — отсутствие достаточного количества квалифицированных подрядных организаций в отдельных субъектах по отдельным предметам предварительного отбора; — отсутствие в договорах условий и требований, позволяющих регулировать и контролировать качество и эффективность выполняемых работ [15]. Недостаточность требований к квалификации сотрудников подрядных организаций связана с отсутствием требований о необходимости наличия в штате организации специалистов, прошедших независимую оценку квалификации на соответствие профессиональному стандарту. Проблемы контроля связаны с отсутствием информации о выполнении обязательств при поэтапном выполнении работ, при остатке только обязательств по оплате со стороны заказчика, а также невозможностью отклонения заявки участника при повышении совокупной стоимости выполняемых договоров над предельным размером обязательств. Также важными и необходимыми для решения являются проблемы обязательного страхования строительных рисков при капитальном ремонте. В договорах зачастую не отражены пункты о страховании рисков, связанных со случайной гибелью или повреждением имущества, являющегося предметом, целью проведения строительно-монтажных работ, указанных в договоре подряда, на весь срок для их проведения на страховую сумму равную цене договора. Отсутствует страхование рисков за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие проведения строительно-монтажных работ. При проведении капитального ремонта также не страхуются риски, связанные с выявлением в период гарантийного срока недостатков, дефектов строительных работ [16].

## 2.2 Взаимоотношения между заказчиками и подрядными организациями

Взаимоотношения между заказчиками и подрядными организациями в сфере капитальных ремонтов являются ключевым аспектом успешного выполнения строительных проектов. Эти отношения определяются рядом факторов, включая требования заказчиков, квалификацию и опыт подрядных организаций, а также условия контрактов и заключенных соглашений.

Одним из важнейших аспектов взаимоотношений между заказчиками и подрядными организациями является установление четких и понятных требований и спецификаций для выполнения работ. Заказчики должны четко определить свои ожидания относительно качества, сроков выполнения и бюджета работ, а также предоставить подрядным организациям всю необходимую информацию о проекте. Это помогает избежать недопонимания и конфликтов в процессе выполнения работ и обеспечивает успешное завершение проекта.

Между заказчиком и генеральным подрядчиком заключаются договоры на производство строительных и монтажных работ. Взаимоотношения заказчиков и подрядчиков определяются «Правилами о договорах подряда на капитальное строительство» и инструкциями о финансировании строительства банками долгосрочных вложений.

Основные обязанности заказчиков: составление и представление на утверждение планов и титульных списков строительства; обеспечение строек проектно-сметной документацией, технологическим оборудованием, приборами и специальными изделиями; обеспечение подрядчика ему территории под строительную площадку; осуществление контроля и технического надзора за ходом строительства; приемка и оплата выполненных работ; ввод законченных строительством объектов в эксплуатацию; подготовка эксплуатационных кадров и т.д.

## Список использованной литературы

- 1.Раско А.А., Курбатова М.А., Деятельность подрядных организаций при выполнении строительных работ: теория и практика // Вестник СамГУ. Экономический сервис: электронный журнал. – 2019.
- 2.Домашнев А.В. Моделирование бизнес-процессов деятельности подрядных организаций // Материалы Всероссийской научно-практической конференции "Информационные технологии и системы - 2019".
- 3.Андреанова О.М., Строительное предприятие: организация и управление. - М.: Экономика, 2019.

4. Гульяева Е.М., Базы данных в строительстве. - М.: Аспект Пресс, 2018.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 23.01.2018).
6. Федеральный закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ (ред. от 29.06.2015 г.) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 23.01.2018).
7. Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 147-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 23.01.2018).
8. Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 23.01.2018).
9. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 февраля 2014 г. № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 23.01.2018).
10. Доклад о результатах анализа состояния системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Центр независимого мониторинга исполнения Указов Президента Российской Федерации «Народная экспертиза» ОНФ, ноябрь 2015 г. М., 2015. 7. URL: <https://www.reformagkh.ru/myhouse?tid=2291899> (дата обращения: 23.01.2018). 8. URL: <http://www.srccs.ru/7pHkh.html> (дата обращения: 23.01.2018).
11. Ганзен Е.В. Выбор значимых факторов для принятия решений по капитальному ремонту и реконструкции административных зданий // Строительное производство.— 2021.— № 4.—С. 62–69.
12. Гордеева Т. Е., Мамаева О.А. Организационно-технические и экономические вопросы управления капитальным ремонтом жилых домов // Стоимостной инжиниринг и экспертиза недвижимости: проблемы и перспективы развития: Сборник статей.—Самара, 2019.—С. 44–53.
13. Король, О.А. Капитальный ремонт зданий: учебно-методическое пособие / О.А. Король, К.А. Шрейбер.—Москва: МИСИ—МГСУ, 2020.— 47 с.
14. Управление недвижимым имуществом: учебник и практикум для среднего профессионального образования / С.Н. Максимов [и др.]; под редакцией С.Н. Максимова.— 3-е изд., испр. и доп.—М.: Юрайт, 2023.— 457 с.
15. "Строительная организация и управление производством" - Кириллов В.А., Кузнецов В.С.
16. "Управление строительной организацией" - Карев Г.Ф.
17. "Основы строительного дела" - Васильев Л.А.
18. "Управление строительной организацией: теория и практика" - Минкеева И.И.
19. "Производственная практика в строительстве" - Беляев И.И., Баранов М.Н.
20. "Строительная экономика и организация строительного производства" - Новиков А.П.
21. "Строительство и эксплуатация зданий и сооружений" - Галимов М.Р., Корепанов А.П.
22. Дегтярев, И.М. Оценка эффективности технологий, предназначенных для уменьшения количества выпадающего конденсата в 80 старой кровле [Текст] / И.М. Дегтярев, С.И. Кейзеров, В.П. Протасов; Кровля и изоляция. - 2005. - № 3. - С. 39-42.
23. Генералов, В.П. Особенности проектирования высотных зданий [Текст] / В.П. Генералов; Самара: Самарск. гос. арх.-строит. университет, 2009. - 296 с.
24. СП 17.13330.2011. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76. - Введ. 20.05.11; М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2012. - 74 с
25. Афанасьев, А.А. Технология строительных процессов [Текст] / А.А. Афанасьев, Н.Н. Данилов, В.Д. Копылов; М.: Высшая школа, 2014. - 463 с.
26. Дегтярев, И.М. Оценка эффективности технологий, предназначенных для уменьшения количества выпадающего конденсата в 80 старой кровле [Текст] / И.М. Дегтярев, С.И. Кейзеров, В.П. Протасов; Кровля и изоляция. - 2005. - № 3. - С. 39-
27. Панасюк, М.В. Кровельные материалы [Текст] / М.В. Панасюк; Ростов н/Д: Феникс, 2005. - 448 с.
28. Радионенко, В. П. Технологические процессы в строительстве [Текст] / В. П. Радионенко; Воронеж: ВГАСУ ЭБС АСВ, 2014. - 251 с.
29. Полозюк, В.В. О долговечности кровельных материалов [Текст] / В.В. Полозюк; Кровля и изоляция. - 2001.

- № 3-4. - С. 9-11.

30. Штейман, Б.И. Устройство эксплуатируемых крыш [Текст] / Б.И. Штейман; Жилищное строительство. - 2014. - №6.
31. ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. - Введ. 01.07.87; М.: Прейскурангиздат, 1988. - 69 с.
32. Лесовик, В. С. Строительные материалы и изделия [Текст] / В. С. Лесовик, Н. И. Алфимова, Л. Н. Соловьева; Белгород: БГТУ ЭБС АСВ, 2013. - 110 с.
33. Мехнецов, И.А. К вопросу о повышению надежности кровельного покрытия [Текст] / И.А. Мехнецов; Промышленное и гражданское строительство. - 2007. - № 7. - 53-54 с.
34. Харитонов, В.А. Проектирование, строительство и эксплуатация высотных зданий [Текст] / В.А. Харитонов; М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2014. - 352 с.
35. "Строительная механизация и автоматизация" - Плотников А.П., Старовойтов М.Н.
36. "Экономика строительства и оценка стоимости строительства" - Зверев А.В., Семенов С.М.
37. "Строительство и архитектура: тенденции и перспективы" - Макеев В.П., Попов А.И.
38. "Строительное предприятие: организация и управление" - Андрианова О.М., Козлова Н.С.
39. "Строительство: теория и практика" - Карцев В.Н., Пономарев А.И.
40. "Управление проектами: практика и методы" - Керзнер Харольд.
41. "Эффективное управление проектами" - Шеннон Эрик, Робинсон Роберт.
42. "Управление проектами в строительстве" - Григорьев В.С., Кирьянова Е.В.
43. "Управление строительными проектами: теория и практика" - Жуков А.Л., Солдаткин О.В.
44. Кривова К.В. Проблемы внедрения инноваций в сферу жилищно-коммунального комплекса // Интернет-журнал «Науковедение». 2013. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-vnedreniya-innovatsiy-v-sferu-zhilischnokommunalnogo-kompleksa> (дата обращения: 01.03.2020).
45. Суворова С.П., Ханенко М.Е., Фетисова А.Ю. Современное состояние системы капитального ремонта жилищного фонда в Орловской области: проблемы и пути решения // Вестник ОрелГИЭТ. 2019. № 1 (47). С. 71-75.
46. Perez, G. Green roofs as passive system for energy savings when using rubber crumbs as drainage layer / G. Perez, J. Coma, C. Sole; Energy Procedia. - 2015. - №30. - P. 453-460.
47. Ziems, T. Assessing asphalt / T. Ziems; Professional Roofing. - 2016. - №4. - P. 34-37.
48. ГЭСН 81-02-12-2001. Кровли. - Введ. 26.04.00; М.: Госстрой России, 2000. - 20 с.
49. Федеральная служба государственной статистики // URL: <https://www.gks.ru/> (дата обращения: 01.03.2020).
50. Москва 24 // URL: [https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/27112014/60873?utm\\_source=CopyBuf](https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/27112014/60873?utm_source=CopyBuf) (дата обращения: 01.03.2020).
51. Баталова А. За теплом – в казну // Российская газета. 2019. № 133(7891). URL: <https://rg.ru/2019/06/20/kak-sdelat-energoeffektivnyj-kapremont.html> (дата обращения: 01.03.2020).
52. Лабыкин А. // Эксперт. 2015. № 15. URL: <https://expert.ru/expert/2017/15/kapremontusilyat-innovatsiyami/> (дата обращения: 01.03.2020).
53. ООО «Энергоэффективность и энергоаудит» // URL: <https://energoaudit.com/tehnologii-energoberezhenia> (дата обращения: 01.03.2020).
54. Группа компаний «Стена» // URL: <https://stena18.ru/> (дата обращения: 01.03.2020).
55. Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» // URL: [http://kaprem.tomsk.ru/uploaded/files/stena\\_group.pdf](http://kaprem.tomsk.ru/uploaded/files/stena_group.pdf) (дата обращения: 01.03.2020).

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/referat/422748>