

УДК 69.059

## **ВЕРИФИКАЦИЯ НОРМАТИВНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В СТУДЕНЧЕСКИХ ОБЩЕЖИТИЯХ**

**Король Елена Анатольевна**

д.т.н., профессор, заведующий кафедрой «Жилищно-коммунальный комплекс», ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (г. Москва);

e-mail: [professorkorol@mail.ru](mailto:professorkorol@mail.ru)

**Шелопаева Юлия Евгеньевна**

Аспирант кафедры «Жилищно-коммунальный комплекс», ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (г. Москва)

e-mail: [shelopaeva.julia@mail.ru](mailto:shelopaeva.julia@mail.ru)

**Аннотация.** Отдельные этапы и в целом жизненный цикл объектов капитального строительства регламентирован требованиями нормативных документов. Они устанавливают базовые положения и правила, которые должны выполняться как в период разработки проекта, так и в процессе дальнейшего строительства и эксплуатации. Студенческие общежития характеризуются особыми условиями эксплуатации и имеют характерные особенности, связанные с проведением ремонтно-восстановительных работ. Для учета этих особенностей решены ряд исследовательских задач. В их числе: анализ нормативно-технической документации; изучение и сравнение понятий общежития в разные годы; обобщение понятия общежития; формирование определения студенческого общежития.

Повышение уровня комфортного проживания в студенческих общежитиях федеральных государственных образовательных организаций высшего образования проведением работ по капитальному ремонту определена актуальной и перспективной государственной задачей, реализуемой на основе программно-целевых методов, так как она призвана обеспечить современные стандарты жизни и обучения студентов.

**Ключевые слова:** нормативная документация в области эксплуатации зданий, капитальный ремонт, студенческое общежитие

## **VERIFICATION OF REGULATORY REQUIREMENTS FOR MAJOR REPAIRS IN STUDENT HOSTELS**

**Korol Elena Anatolyevna**

Professor, Doctor of Technical Sciences, Professor, Head of the Department of Housing and Communal Complex, National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia

e-mail: [professorkorol@mail.ru](mailto:professorkorol@mail.ru)

**Shelopaeva Julia Evgenjevna**

Postgraduate student of the Department of Housing and Communal Complex National Research University Moscow State University of Civil Engineering (NRU MGSU), Moscow, Russia

e-mail: [shelopaeva.julia@mail.ru](mailto:shelopaeva.julia@mail.ru)

**Abstract:** Separate stages and in general the life cycle of capital construction objects are regulated by the requirements of regulatory documents. They establish the basic provisions and

rules that must be followed both during the development of the project and in the process of further construction and operation.

Student dormitories are characterized by special operating conditions and have characteristic features associated with the repair and restoration work. To take into account these features, a number of research problems have been solved. Among them: analysis of regulatory and technical documentation; study and comparison of the concepts of hostel in different years; generalization of the concept of hostel; formation of the definition of student hostel.

Improving the level of comfortable living in student dormitories of federal state educational organizations of higher education by carrying out major repairs is defined as an urgent and promising state task, implemented on the basis of program-targeted methods, as it is designed to ensure modern standards of life and education for students.

**Key words:** regulatory documentation in the field of building maintenance, overhaul, student hostel

## **Введение**

В настоящее время в более, чем 3 600 общежитиях университетов проживает более 840 000 студентов. Большинство студенческих общежитий построено в 70-80 годы предыдущего столетия, поэтому за прошедшие годы накопился высокий износ имущественного комплекса, а сами здания требуют проведения ремонтных работ.

Понятие капитального ремонта объекта капитального строительства регламентировано Градостроительным кодексом РФ. Оно включает в себя замену и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замену и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Темпы физического и морального износа эксплуатируемых зданий, оказали влияние на принятие на федеральном уровне решений по разработке программ капитального ремонта зданий различного назначения. Первым опытом стало принятие долгосрочной стратегии капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах, нацеленной на кардинальное улучшение технического состояния жилищного фонда. В относительно короткие сроки были определены пути реализации принятой стратегии, создана законодательная и нормативная база, необходимая для масштабного ведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (ОИ МКД).

Следующим важным направлением реализации государственной политики в этом секторе стала стартовавшая программа капитального ремонта студенческих общежитий. В общей сложности по программе капитального ремонта в 2021 году Минобрнауки России были выделены 7,96 млрд рублей на капитальный ремонт более 363 объектов 209 подведомственных учреждений. За счет этих средств будет отремонтировано более 230 тыс. кв. м площадей вузов и 38 тыс. кв. м площадей научных организаций.

В нормативно-техническом обеспечении сопровождения всех этапов жизненного цикла общежития выделяются в особую группу. Для проведения работ по капитальному ремонту общежитий отсутствуют персонифицированные требования, поэтому необходимо на основе исследований установить применимость и ограничения действующих нормативных документов по проведению работ по капитальному ремонту в зданиях другого назначения.

### **Материалы и методы**

Анализ нормативной базы выявил, что за последние пятнадцать лет общежития относились к разным группам зданий.

Постановление Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года №42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" устанавливает порядок и требования отнесения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов к специализированному жилищному

фонду. Согласно пункту 6 Правил к общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами, и являются специализированным жилищным фондом.

Статьи 92 и 94 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ, как и Постановление Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года №42, относят общежития к жилым помещениям специализированного жилищного фонда, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Свод правил СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения" введенный в действие с 1 сентября 2014 года распространяет свои требования на помещения общественного назначения. Согласно приложения В свода правил «Перечень основных функционально-типологических групп зданий и сооружений и помещений общественного назначения» общежития являются объектами предназначенными для обслуживания населения с учетом временного характера проживания в жилых помещениях и относятся к помещениям общественного назначения.

Свод правил СП 379.1325800.2018 "Общежития и хостелы" введенный в действие с 6 декабря 2018 года и в настоящее время не действующий, рассматривал общежития и хостелы в одной группе зданий. Согласно пункту 3.3. общежитие – здание для временного пребывания, включающее жилые комнаты, взаимосвязанные с помещениями общего пользования, которое следует размещать в отдельно стоящем здании, в отдельных секциях смежных с секциями жилых зданий, в цокольном и на 1-3 этажах жилых зданий при условии обеспечения их автономными инженерными коммуникациями.

Свод правил СП 379.1325800.2020 "Общежития. Правила проектирования", введенный в действие 1 июля 2021 года, устанавливает

требования к проектированию новых и реконструируемых общежитий и не распространяется на общежития квартирного типа. Согласно пункту 3.3. общежитие – здание для временного пребывания, размещение проживающих в котором осуществляется в жилых комнатах, с расположением на каждом этаже общих кухонь, санитарно-гигиенических помещений (туалетов, умывальных, душевых раздельных для мужчин и женщин), помещений для сушки белья.

Общежития подразделяют по:

1. контингенту проживающих:

- для студентов (образовательных организаций высшего образования и профессиональных образовательных организаций) и аспирантов;

- рабочих и служащих.

2. с учетом семейного положения проживающих:

- для семейных;

- одиноких;

- смешанные.

На основании определений в действующих нормативных документах понятие общежития можно идентифицировать следующим образом.

**Общежитие** – отдельно стоящее или переоборудованное здание, относящее к специализированному жилищному фонду. Предназначено для временного проживания различных групп граждан в жилых комнатах с помещения общего пользования на этаже (кухни, санитарно-гигиенические помещения, помещения для сушки белья) в период учебы, работы, службы.

Понятие **студенческое общежитие** по функциональному назначению мало отличается от понятия общежитие. Отличительной особенностью студенческого общежития является то, что в нем проживают молодые люди в возрасте от 18 до 25 лет, с большой заселенностью жилых помещений, частым использованием помещений общественного

назначения, что ведет к быстрому фактическому износу и ухудшению эксплуатационных показателей помещений.

Решение о проведении капитального ремонта всех видов зданий и сооружений принимается на основе результатов обследования технического состояния. С этой целью могут быть использованы такие же нормативные документы, как и для других видов зданий, в том числе и жилых зданий - ГОСТ 31937–2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. То же относится и к СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации.

Однако использовать СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта» не представляется возможным без внесения изменений в отдельные его разделы. То же относится и к СП48.13330.2019 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства».

В студенческих общежитиях степень физического износа увеличивается за счет большого количества проживающих студентов, которые интенсивно используют места общего пользования, ухудшая эксплуатационные характеристики предметов общего пользования.

Повышенная интенсивность использования студентами отдельных помещений общежитий представляет собой основание для уменьшения минимального срока эффективной эксплуатации элементов зданий или пролонгации сроков службы строительных материалов, за счет использования дорогостоящих, качественных материалов.

Если для жилых зданий определен обязательный перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Жилищным кодексом, то для студенческих общежитий, этот перечень целесообразно сформировать для повышения эффективности проводимых программных и контрольных мероприятий. Как показал первый опыт реализации программы капитального ремонта студенческих общежитий на средства субсидий, предоставленных Минобрнауки России, наиболее часто проводится выборочный капитальный ремонт мест общего пользования -

комплекс работ по ремонту душевых, кухонь, лестниц, входной группы и холла.

Масштабные работы по капремонту студенческих общежитий уже завершены во многих вузах страны. Выполненное обобщение практически проведенных работ показало, что, выборочно отремонтированы места общего пользования с заменой инженерных сетей, дверей и окон, а также жилых блоков, лестничных маршей и коридоров, частей кровли, подвальные помещения, балконы, а в некоторых вузах отремонтирован с утеплением фасад общежития.

Анализ нормативных актов и иных регламентирующих документов, позволяет выделить основные признаки, которые характеризуют студенческие общежития как строительные объекты: общежития предназначаются для временного размещения; вместимость общежитий устанавливается заданием на проектирование. Общежития делятся по контингенту проживающих на: студенческие и рабочие. В зависимости от того, кто проживает в общежитии, одинокий человек, семья либо подразумевается смешанное проживание, общежития проектируются исходя из этих параметров.

При условии соблюдения требований ГОСТ, общежития и hostels допускается размещать: в отдельно стоящем здании; в отдельных секциях жилых зданий; на 1-3 этаже жилых зданий; в изолированной части или этаже общественного здания другого назначения, кроме зданий детских образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром. Во вновь строящихся и реконструируемых общежитиях должны быть обеспечены условия для доступа к ним маломобильных групп населения. Новые строящиеся общежития должны быть оснащены необходимыми условиями, для инвалидов и людей пенсионного возраста.

Внутренняя среда помещений общежития также должна находиться в соответствии с действующими нормативными предписаниями, и должна

отвечать следующим требованиям: проектировка внутренней отделки жилых помещений должна происходить, руководствуясь положениями ГОСТ Р 55654; необходимо принимать ряд санитарно-гигиенических требований для жилых помещений в соответствии с регламентирующими документами.

Для того что бы обеспечить безопасное и комфортное проживание студентов в общежитиях, необходимо своевременно, в установленные сроки, проводить контроль технического состояния здания и его подсобных помещений.

Ряд мероприятий, направленных на технический контроль, являются частью эксплуатационного контроля здания. Эксплуатационный контроль помещений студенческих общежитий должен проводиться своевременно и регулярно, в целях выявления возможных повреждений элементов конструкций здания и инженерных систем. Конечные результаты контроля и обследования здания общежития и его подсобных помещений, показывают степень повреждения строительных конструкций и поверхностей и определяют уровень физического и морального износа самого здания. Опираясь на минимальный срок эффективной эксплуатации, указанный в ВСН 58-88 [10], планируются ремонтно-строительные работы, направленные на снижение степени физического износа элементов зданий, улучшения или полного восстановления эксплуатационных показателей.

### **Результаты исследования и обсуждение**

Систематизация и анализ нормативных документов, относящихся к стадии эксплуатации объектов капитального строительства, выявил необходимость их актуализации с целью верификации требований к различным типам зданий, в том числе студенческим общежитиям.

При реализации программных мероприятий поддержание заданного уровня надёжности на эксплуатационной стадии обеспечивается системой технического обслуживания с использованием прогрессивных технологий и

своевременным проведением ремонтных работ. К наиболее важным задачам в этой области являются:

- рациональная организация ремонтных работ с учётом особенностей региональных особенностей и результатов технического состояния зданий при эксплуатации;

- установление состава, мощности и технического оснащения подразделений, выполняющих ремонтно-строительные работы;

- формализация прогрессивных технологических методов восстановления потерявших работоспособность конструктивных элементов (с учётом достижений научно-технического прогресса).

На сегодняшний день в более чем 3600 общежитиях университетов проживает более 840 тысяч студентов. При этом сохраняется высокий износ зданий. Более 60% зданий студенческих общежитий по всей стране, построены до 1975 года, около 40% площадей данных общежитий нуждаются в капитальном ремонте, при этом в отдельных регионах доля таких площадей составляет около 75%. На реконструкцию и капитальный ремонт подобных зданий выделяются целевые средства в том числе и из бюджетов субъектов Российской Федерации, с учетом степени значения объекта капитального строительства и его износа при обосновании необходимости проведения ремонтно-строительных работ. Для этого необходимо иметь технический отчет о состоянии здания и его инженерных систем, а также проектно-сметную документацию на ремонт.

По распоряжению Президента РФ Путина В.В. началась программа по капитальному ремонту студенческих общежитий федеральных вузов, которая должна обеспечить приведение помещений студенческих общежитий к современным условиям жизни в 2021-2030 годах. В рамках исполнения данной программы в 2022 году Минобрнауки России выделено 6 млрд. рублей на капитальный ремонт 431 объекта недвижимого имущества в 124 вузах. Деньги в объеме 4 млрд. рублей направили на капитальный ремонт 216 общежитий в 95 вузах, из них 20 вузов Москвы и

Санкт-Петербурга. Также в 2022 году по программе капитального ремонта Минобрнауки России выделено бюджетное финансирование в объеме 1,5 млрд. рублей на ремонт 242 объектов недвижимого имущества 74 научных организаций. В прошедшем году ремонт фасадов, крыш и различных инженерных систем, включая внутреннюю отделку помещений, были проведены более чем в 240 студенческих общежитиях и в 90 вузах. Из федерального бюджета на эти цели было направлено около 6 миллиардов рублей. В течение года были отремонтированы 440 учебных корпусов в 130 различных ВУЗах. Суммарная стоимость реализованных работ составила более 7 миллиардов рублей.

### **Заключение**

В студенческих общежитиях, степень физического износа многократно увеличивается за счет большого количества проживающих студентов, которые постоянно используют места общего пользования, ухудшая эксплуатационные показатели используемых материалов. Повышенная интенсивность использования студентами помещений общежитий представляет собой основание для уменьшения минимального срока эффективной эксплуатации элементов зданий или пролонгации сроков службы строительных материалов, за счет использования дорогостоящих, качественных материалов.

Масштабы реализации набирающей рост программы капитального ремонта студенческих общежитий определяют целесообразность актуализации нормативной базы и разработки методического сопровождения реализации программных мероприятий.

### **Литература**

1. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022).
3. ГОСТ 31937-2011 Межгосударственный стандарт: здания и сооружения правила обследования и мониторинга технического состояния; Buildings and constructions. Rules of inspection and monitoring of the technical condition.

4. СП 13–102–2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (принят постановлением Госстроя РФ от 21 августа 2003 г. №153).
5. СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения; Public buildings and works; Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.
6. СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения. Buildings and structures. Operating rules. General provisions.
7. СП 379.1325800.2018 Общежития и hostелы. Правила проектирования.
8. СП 379.1325800.2020 Общежития. Правила проектирования.
9. СП 2.1.2.2844-11 Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, оборудованию и содержанию общежитий для работников организаций и обучающихся образовательных учреждений.
10. ВСН-58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта объектов коммунального и социально-культурного назначения