

УДК 69.059.25

Крумеліс Ю.В.

ВИБІР СТРАТЕГІЇ РЕМОНТІВ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В МІСТАХ УКРАЇНИ

Житловий фонд - складний інженерний комплекс, що криє в собі; а) жилі будинки і приміщення в інших будівлях; б) різноманітне теплоенергетичне обладнання; в) автоматичні засоби управління та експлуатації; г) розгалужену мережу комунікацій; д) протипожежне, ліфтове, сантехнічне та інше устаткування.

Згідно із ст. 4 ЖК України розрізняють такі види житлового фонду; державний; громадський; кооперативний (ЖБК); індивідуальний. На сьогоднішній день лівову частину цього фонду складає державний житловий фонд - сукупність жилих будинків та інших жилих приміщень, що знаходяться у власності місцевих рад народних депутатів, державних підприємств, установ, організацій і призначаються для проживання людини і громадянина.

Так по м. Києву переважна частина житлового фонду є комунальною власністю територіальної громади районів міста. На нього припадає 71,8% загальної площі житлових будинків. Відомчий житловий фонд складає 5,4% від загальної площі житла. Фонд житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків складає 16,3 %, а приватний сектор житлового фонду міста Києва складає 3,4% загальної площі житла міста

В Україні загальна площа житла складає понад 1 мільярд квадратних метрів. І витрати на утримання цього житла вимагають також багатомільярдних витрат. По загальним оцінкам витрати на утримання житла складають 20 – 30% від вартості інвестицій в нове житлове будівництво [2]. Тому раціональне використання коштів для забезпечення нормальних умов експлуатації житлових будинків має велике народногосподарське значення.

Однією із умов такого раціонального використання є продумана система ремонтів житлового фонду, яка би дозволяла оптимізувати вплив витрачених на ремонт коштів на технічний стан фонду.

Система ремонтів різних будівельних об'єктів (в тому числі і житлових будинків) базується на двох підходах. Перший - по «відмові», тобто ремонт виконується при появі несправностей в окремих елементах об'єкту, які не дозволяють продовжувати нормально експлуатувати елемент або об'єкт в цілому. Другий – «плановий», тобто ремонт виконується відповідно до завчасно запланованих термінів.

Перший підхід, який безумовно виправданий при виникненні аварійних ситуацій, має значні недоліки з точки зору ефективності використання ресурсів.

Це пов'язано з тим, що не виконаний своєчасно ремонт призводить до прискореного зносу елемента і, відповідно, до зростання вартості «відкладеного» ремонту. Так, наприклад, відстрочка капітального ремонту типового панельного 5-ти поверхового будинку на 3-4 роки по відношенню до оптимальних термінів, збільшує його вартість на 18 - 21% [3].

При реалізації другого підходу можливо використання різних варіантів.

Перший – планування ремонтів виконується на підставі оглядів, що регулярно проводяться на об'єкті.

При використанні цього методу різними спеціалістами служби утримання виявляються несправності окремих елементів і складаються плани робіт по їх усуненню. Для кожного елемента повинна існувати своя періодичність оглядів, тому що чим більший ризик виникнення несправностей, тим частіше повинні відбуватися огляди. При чітко діючій системі оглядів всі несправності обов'язково виявляються і вчасно приймаються міри по їх усуненню. В той же час треба відмітити, що на цей час не існує чітко відпрацьованих рекомендацій по термінам оглядів окремих елементів будинків, які б гарантували своєчасність виявлення їх несправностей. Тому впровадження такого підходу потребує великих витрат на регулярне обстеження всіх елементів будинків і призводить до дуже неефективного використання трудових ресурсів.

Другий варіант - ремонт різних елементів будівель виконується заздалегідь в заплановані терміни. Ця система носить назву планово-попереджувальних ремонтів (ППР). Система заснована на узагальненні даних по відказам окремих елементів споруд, і на даних їх статистичної обробки. На підставі обробки цих результатів з'ясовується найбільш ймовірний термін безвідмовного існування елемента. Таким чином дана система ґрунтується на розробці плану ремонтів окремих елементів у визначені терміни. Тобто надійність будинків у процесі їх експлуатації в міру погіршення стану окремих елементів, вузлів або будинків у цілому може бути забезпечена шляхом профілактичних ремонтів. Основне завдання такої профілактики не відновлення або заміна елементів, що відмовили, а попередження відмов.

Така система була визнана найбільш перспективною в часи, коли в Україні діяла планова економіка, а фінансування ремонтів житлових будинків виконувалося за бюджетні кошти.

Система планово-попереджувального ремонту (ППР) включає комплекс організаційних і технічних заходів по обстеженню і ремонтам елементів будівель, які проводяться періодично і об'єм яких головним чином залежить від термінів служби й видів матеріалів і конструкцій будинків [1].

В якості переваг даної системи підкреслювались такі її особливості:

- чітке наукове обґрунтування з висновком про значну економію трудових та фінансових ресурсів;
- значно зменшується кількість оглядів;
- вчасно виконаний ремонт є дешевшим ніж ремонт, що пов'язаний з аварійною ситуацією.

В той же час слід відмітити, що цей підхід не враховує вплив різних факторів (якість утримання, місце розташування, різноманітність об'ємно – планувальних рішень, технологія виготовлення і т.і.), що призводить до суттєвих помилок при визначенні термінів безвідмовної роботи різних елементів будинку і будинку в цілому. Тому для однотипних будівель, які знаходяться в різних умовах експлуатації, частота і інтенсивність відмов може не співпадати з показниками, що передбачені в системі ППР. В практичній діяльності органів ЖКГ ті плани ремонтів, які були формально створені з використанням системи ППР постійно корегувалися, тому що послідовність ремонтів диктувалася реальним технічним станом будинку, який суттєво відрізнявся від того стану, що визначався на підставі статистичних підходів.

Крім того, перехід житлового господарства на самоокупність при сучасному фінансовому стані цієї галузі робить використання системи ППР в її попередньому вигляді нереальним.

При утриманні будівель і споруд повинна бути створена система, яка є більш раціональною порівнюючи з першими двома підходами. Найбільш прогресивним підходом з точки зору економічної доцільності є система ремонтів, яка зорієнтована на втручання при появі загрози реальної відмови.

Такий підхід потребує створення системи, яка складається з двох рівнів: один рівень забезпечує нагляд (моніторинг) за ступенем експлуатаційного зносу елементів житлового будинку, другий – визначає час відновлення зношених елементів виходячи з мінімальних витратах по ресурсах [2].

Та система моніторингу, що впроваджується в м. Москві, дозволяє діагностувати три групи показників: фізико – технічні і економічні показники, параметри відповідності нормативам середі будинків, а також експлуатаційної надійності елементів житлових будинків з потоком відмов.

З переліку цих показників зрозуміло, що впровадження системи моніторингу потребує значних зусиль і коштів. Це робить її впровадження доцільним для державного житлового фонду. В той же час для фонду, який належить до ЖБК, ОСББ і т.п. на даному етапі можна рекомендувати впровадження системи ремонтів, яка базується на проведенні регулярних оглядів. При малій кількості будинків, які потребують таких оглядів і відповідному інструментальному забезпеченню цих оглядів, ця система буде цілком конкурентноспроможна в порівнянні с системою моніторингу. Це

підтверджує закордонний досвід, де при утриманні невеликих груп будинків і окремих будинків, широко використовується система з використанням такого спеціаліста, як «мастер–хаус», основне завдання якого проводити моніторинг технічного стану будинку на підставі регулярного візуального обстеження елементів будинків і аналізу показників приладів обліку і контролю.

Таким чином, проведений аналіз показує, що на сучасному етапі розвитку житлового господарства стратегія ремонтів цього фонду повинна базуватися на впровадженні моніторингу за технічним станом будинків для державного фонду і використанням системи періодичних оглядів для інших суб'єктів, які пов'язані з утриманням житлового фонду.

Література

1. КДП 204/12 Україна 193 – 91 «Положення про систему технічного обслуговування, ремонту і реконструкції жилих будівель в містах і селищах України».
2. Стражников А.М. Мониторинг качества жилищного фонда. – М.: Изд-во «Весь Сергиев Посад», 2002. – 384 с.
3. Техническая эксплуатация жилых зданий. – М.: Высшая школа, 2000. – 429 с.

Анотація

В статті розглянуто практичні питання організації ремонту житлового фонду в містах України. Показано, що на сучасному етапі розвитку ЖКГ найбільш раціональним підходом з точки зору економічної доцільності є система, що зорієнтована на втручання при появі загрози реальної відмови. Це може бути досягнуто при впровадженні системи моніторингу технічного стану житлового фонду, що належить державі, а також використанням даних регулярних оглядів, що виконуються в будинках житлового фонду, який належить ОСББ, ЖБК, відомствам і т.п.

Аннотация

В статье рассмотрены практические вопросы организации ремонта жилищного фонда в городах Украины. Показано, что на современном этапе развития ЖКХ наиболее рациональным подходом с экономической точки зрения является система, которая сориентирована на вмешательство при появлении угрозы реального отказа. Это может быть достигнуто при внедрении системы мониторинга технического состояния жилищного фонда, который принадлежит государству, а также использованием данных регулярных осмотров, которые выполняются в зданиях жилищного фонда, который принадлежит ОСМЗ, ЖСК, ведомствам и т.п.