

УДК 69.059.5

Бобраков А.А.¹, Терлицький А.А.²

¹канд. техн. наук, доц., НУ «Запорізька політехніка»

²студ. гр. БАД-116 НУ «Запорізька політехніка»

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЙНОЇ НАДІЙНОСТІ ОБ'ЄКТІВ ЖКГ В СУЧАСНИХ УМОВАХ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Під надійністю житлового будинку в цілому як складної системи слід розуміти стабільність показників якості та ефективності його функціонування, яка залежить від надійності конструкцій і систем пристроїв.

Надійність можна розуміти як збереження якості в часі.

Процеси, пов'язані з підтриманням будівель у справному стані називаються технічним обслуговуванням і ремонтом або технічною експлуатацією.

Технічне обслуговування та ремонт (технічна експлуатація) будинків являє собою безперервний динамічний процес, реалізацію певного комплексу організаційних і технічних заходів щодо нагляду, догляду та всіма видами ремонту для підтримання їх в справному, придатному для використання за призначенням стані протягом заданого терміну служби.

За характером завдань і методів їх вирішення технічна експлуатація істотно відрізняється від проектування і спорудження будівель і споруд.

У зв'язку з тим, що вона здійснюється дуже тривалий час в порівнянні з проектуванням і будівництвом, має періодичний, часто випадковий, можливий характер і зачіпає інтереси всього населення і кожної окремої людини вдома і на службі, технічна експлуатація має соціальний характер.

Якщо розглядати співвідношення між витратами і часом на проектування, введення і експлуатацію, то можна відзначити суттєве зміщення в бік експлуатаційних витрат.

Так, проектування в умовах сьогодення залежить від складності об'єкта, триває кілька місяців і за витратами становить близько 7-10% від вартості будівництва.

Будівництво триває від декількох місяців до декількох років.

Експлуатація може тривати десятки, а то і сотні років. При цьому витрати на технічну експлуатацію щорічно складають 2-3% від відновлюваної вартості на будівельну частину і 4-5% на утримання інженерного оснащення. З цього випливає, що, наприклад, кожні 12-13 років витрати на експлуатацію будівель прирівнюються до витрат на їх зведення.

Ефективність експлуатації і її економічність залежать від багатьох чинників, зокрема, в значній мірі від професійної підготовки осіб, які її здійснюють, від їхнього вміння організовувати експлуатацію на науковій основі. Особи, які займаються експлуатацією та ремонтом будівель, повинні добре знати їх улаштування, умови роботи конструкцій, технічні нормативи на матеріали і конструкції, необхідні для ремонту.

Система технічного обслуговування, ремонту і реконструкції являє собою комплекс взаємопов'язаних організаційних і технічних заходів, спрямованих на забезпечення схоронності жилих будівель, комунікацій та обладнання. Система включає матеріальні, трудові та фінансові ресурси, а також необхідну нормативну та технічну документацію.

Проблеми реалізації якісної технічної експлуатації:

- відсутність технічної документації;

- відсутність інформації про професійну підготовку осіб, які здійснюють технічну експлуатацію;

- відсутність комплексного підходу до оцінки технічного стану будівель та інженерних мереж;

- відсутність ефективної системи акумуляції фінансових ресурсів на проведення планово-попереджувальних та капітальних ремонтів.

Графіки планово-попереджувальних ремонтів не склалися з дня незалежності України, і на сьогодні їх теж не складають. В країні відсутній житловий фонд на випадок відселення населення на час виконання капітального ремонту який передбачає проведення робіт з обов'язковим відселенням мешканців.

В своїй книзі «Управління спільним» лауреат Нобелівської премії Еліно́р Остро́м стверджує і підтверджує це твердження фактами і міркуваннями, що саме приватні власники, об'єднавшись в невеликі організації управляють власністю - максимально успішно. І що держава, коли втручається в це управління - менш ефективно і більш того, зруйнувавши механізми може вбити загальний ресурс. Що ж потрібно, для того, щоб ефективно управляти Загальним Ресурсом:

- м'які правила;

- взаємний моніторинг;

- довгий період "дисконтування", "відкладених вигод" і періоду на якому зберігається власність;

- місце, де обговорюються загальні питання;

- ієрархія (вкладеність) самоорганізацій.

Останній пункт передбачає лояльну державну політику щодо незруйнування цих самоорганізацій.