

## СИСТЕМА МОНИТОРИНГА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И РЕФОРМИРОВАНИЕ ЕГО СТРУКТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ

Совгира В.Н., Совгира В.В. (Одесская государственная академия строительства и архитектуры, г. Одесса)

Бесконтрольная эксплуатация ранее возведенных зданий и инженерных сооружений разной формы собственности и принадлежности, их ремонт и реконструкция, интенсивное строительство новых как типовых, так и многофункциональных высотных зданий и комплексов с нетрадиционными архитектурными и конструктивными решениями, участвовавшие аварии вследствие влияния техногенных и природных факторов определяют необходимость осуществления дополнительных мероприятий на всех стадиях строительной деятельности. В статье рассматриваются вопросы необходимости осуществления комплексного мониторинга всех ремонтно – строительных процессов от выбора площадки, проектирования до строительства (или реконструкции) и в течение всего периода эксплуатации зданий и сооружений.

Проблема обеспечения безопасной и надёжной эксплуатации зданий и сооружений застройки городов была и остаётся актуальной по настоящее время. Поэтому необходимость в объективной и реальной информации о фактическом техническом состоянии конструктивных элементов зданий и инженерных систем, их эксплуатационном износе стала еще более очевидной за последние десятилетия в связи с серьезными негативными последствиями, вызванными бесконтрольной эксплуатацией владельцами зданий и сооружений.

Кроме того, осуществляемое реформирование системы ЖКХ за последние 15 лет как на государственном уровне, так и на уровне городов, районов выдвинуло ряд проблем [1]:

- появление большого числа владельцев, совладельцев и арендаторов объектов застройки городов (жилфонда, соцкультбыта, промышленности и сооружений инфраструктур, обеспечивающих жизнедеятельность населенных пунктов) таких, как УЖКХ; ОСМД; кондоминимумы; физические лица; юридические лица и множества других, которые уже имеются и которые появятся в будущем, что усложняет управление ими по обслуживанию, ремонту, надёжной и безопасной эксплуатации подконтрольных объектов [1; 3];

- образовавшийся в структуре управления разрыв после реорганизации ранее существовавшей линейно-функциональной структуры управления эксплуатацией объектов застройки городов (в жилищном хозяйстве – ликвидация

райжилуправлений, ЖЭКов и реорганизации УЖКХ обусловила появление множества собственников; в промышленности – реформирование структур управления предприятиями специализированных министерств вызвало образование ООО, ОАО, ЗАО предприятий различной формы собственности и принадлежности [1]; аналогично произошло и с объектами соцкультбыта, где также образовалось множество владельцев) и частичной или полной ликвидации служб, осуществлявших контроль за техническим состоянием зданий и сооружений, качеством безопасной их эксплуатации;

- отсутствие квалифицированного контроля за безопасной эксплуатацией объектов городской застройки - государственными службами из-за их реорганизации с ликвидацией подразделений, выполнявших эти функции, а владельцами – из-за экономии средств, отсутствия специалистов и, соответственно, служб с данными функциями;

- несвоевременное восстановление технико-эксплуатационных качеств поврежденных (аварийных) конструктивных элементов и продление безопасной эксплуатации зданий, сооружений из-за недостаточного финансирования на плановые и внеплановые ремонты. А если выделяются денежные средства, то они не концентрируются на объектах, срок эксплуатации которых возможно было бы продлить на десятки лет, т. е. наблюдается распыление финансов или не эффективное их использование;

- отсутствие информационной базы данных с оперативной и накапливаемой информацией результатов обследования технического состояния эксплуатируемых, ремонтируемых, реконструируемых и строящихся зданий и сооружений, которая позволяла бы прогнозировать техногенную обстановку в городе, районе, квартале, здании или сооружении и оперативно выработать и принимать оптимальные решения по предупреждению или ликвидации возможных нежелательных явлений и процессов;

- отсутствие контроля за соблюдением требований действующих Норм по обслуживанию и ремонту зданий и сооружений: собственниками, владельцами жилых, общественных и промышленных зданий; управляющими зданиями и сооружениями, собственниками, владельцами, нанимателями, арендаторами зданий и сооружений; подрядными организациями по обслуживанию, ремонту и реконструкции подконтрольных объектов; предприятиями-поставщиками коммунальных ресурсов и ряд других проблем [2].

С целью эффективного решения технических, организационных, управленческих, экономических и финансовых задач в сфере ЖКХ, а также обеспечение выполнения закона Украины №1869-IV от 24.06.04 г. „Об общегосударственной программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004...2010 годы”, кафедрой городского строительства и хозяйства ОГАСА разработана концепция „Системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений жилищно-коммунального хозяйства г. Одессы и реформирования его структуры управления”.

Важно отметить, что мониторинг технического состояния зданий и сооружений – это система повторных наблюдений за состоянием объекта по заранее подготовленной программе в реальном времени с целью получения достоверных оценок параметров технического состояния конструктивных элементов, своевременного выявления недопустимых отклонений от величин, предусмотренных проектной документацией, а также для предупреждения и устранения возможных негативных явлений и процессов.

Предложенная к разработке „Система мониторинга технического состояния зданий и сооружений жилищно-коммунального хозяйства г. Одессы и реформирования его структуры управления” предусматривает:

- создание при горисполкоме (или в отдельно выделенном юридическом лице) информационно-аналитического центра (лаборатории, информационной диспетчерской службы или научно-исследовательского института), подчиненного заместителю председателя по вопросам строительства и эксплуатации зданий и сооружений застройки города Одессы и функционально связанного с подразделениями горисполкома;

- проектирование структур функциональных подразделений информационного центра, которые *на первом этапе* обеспечат: разработку, наладку и контроль работы комплекса программ математического обеспечения функционирования „Системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений жилищно-коммунального хозяйства г. Одессы и реформирования его структуры управления”;

- разработку правового, нормативно-справочного и методического обеспечения для функционирования „Системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений жилищно-коммунального хозяйства г. Одессы и реформирования его структуры управления”, проектирование подсистем мониторинга объектов разной формы собственности и подчинения, организацию и осуществление планового и внепланового обследования, сначала зданий (сооружений) жилфонда, соцкультбыта и инфраструктур жизнеобеспечения города, а затем всех зданий и сооружений застройки г. Одессы согласно проекта генерального плана с последующей организацией осуществления постоянного их мониторинга;

- накопление, анализ, обработку и архивирование информации в базе данных о техническом состоянии эксплуатируемых, вводимых в эксплуатацию после ремонта, реконструкции и строительства зданий и сооружений в результате их освидетельствования и мониторинга.

*На втором этапе* обеспечат использование „Системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений жилищно-коммунального хозяйства г. Одессы и реформирования его структуры управления” и ее базы данных для:

- осуществления постоянного мониторинга технического состояния конструктивных элементов эксплуатируемых зданий и сооружений независимо от формы их собственности и принадлежности, а также введенных в эксплуата-

цию после капитального ремонта, реконструкции или строительства и выполнении общего их обследования;

- планирования очередности и вида (планово–предупредительного или капитального) ремонта, реконструкции а также строительства зданий и сооружений в г. Одессе;

- оперативного контроля за эксплуатацией и осуществлением ремонта, реконструкции и строительства зданий и сооружений, проектирования и внедрения эффективных энергосберегающих технологий на ремонтируемых и строящихся зданиях и сооружениях;

- контроля за освоением капитальных вложений в ремонт и строительство; привлечение и рациональное использование инвестиций, а также движения финансов при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в г. Одессе и выполнение ряд других задач по планированию, организации и управлению эксплуатацией существующих и строительством новых зданий и инженерных сооружений;

- разработки структур управления, как объектами жилищно-коммунального хозяйства, так и объектами других инфраструктур г. Одессы независимо от формы их собственности и принадлежности;

- проектирования структур (предприятий) по обслуживанию и эксплуатации зданий и сооружений ЖКХ, ОСМД, кондоминимумов, физических лиц, юридических лиц и др.

**Вывод.** Внедрение предложенной „Системы мониторинга технического состояния зданий и сооружений жилищно-коммунального хозяйства города Одессы и реформирования его структуры управления” является предпосылкой к созданию „Комплексной системы управления объектами инфраструктур г. Одессы”, включая постоянный мониторинг их надежной и безопасной эксплуатации и эффективного управления эксплуатацией зданий и инженерных сооружений независимо от формы их собственности и принадлежности.

### *Литература*

1. Бирюков П.П. Совершенствование управления жилищным фондом города в условиях реформирования ЖКХ.- М.: ВИМИ, 1997.
2. Круглова Г.А., Купин А.Н. Мониторинг и ресурсосбережение .- Челябинск; 1999.
3. Стражников А.М. Мониторинг качества жилищного фонда. - М.: 2002. – 388с.: ил.