

**Мухина Олеся Вадимовна**

магистрант

Строительный институт ФГБОУ ВО

«Тюменский индустриальный университет»

г. Тюмень, Тюменская область

## **КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ**

***Аннотация:** в данной работе происходит анализ комплексного подхода к капитальному ремонту зданий общественного назначения, который включает организационный, технический, социальный и экономический элементы.*

***Ключевые слова:** общественное здание, капитальный ремонт, ремонтные работы, жизненный цикл здания, срок службы.*

Потребительские качества общественных зданий городского баланса, представляют совокупность социально-экономических характеристик объектов, которые оцениваются потребителями, а именно: горожанами, городскими службами, государственными служащими. Довольно устойчивый показатель уровня потребительских качеств имеет тенденцию повышения. Здания и сооружения города, удовлетворяющие необходимые требования во время постройки, с течением времени устаревают, требуют усовершенствования.

Имеющиеся потребительские качества зданий общественного назначения содержат динамику, которая является неоднозначным и сложным явлением, требующим наличие специального исследования. Один тип зданий сравнительно быстро испытывает функциональное изнашивание, в то время другой – медленно, а третий в течение долгого времени вообще не испытывает или даже наблюдается тенденция противоположная – увеличения потребительских качеств. Примером являются памятники культуры и истории. В настоящее время требования к зданиям общественного назначения повышаются довольно быстрыми темпами, поэтому зданий, строительство которых велось лет 20–30 назад,

перестают удовлетворять как общественным потребностям, так и требованиям эффективности и безопасности.

Жизненный цикл каждого здания составляет далеко не десяток лет. Отличие от традиционной продукции, которой выступают обработанные материалы, технические средства, программные обеспечения, заключается в том, что у здания большую часть времени эксплуатационный период.

На продолжительность периода эксплуатации общественного здания влияют многие условия и факторы:

- конструктивные и технические характеристики объекта;
- обеспеченность трудовыми, финансовыми, материальными ресурсами;
- своевременное и качественное проведение работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию;
- своевременное проведение работ по капитальному ремонту.

Основной задачей управления жизненного цикла здания общественного назначения является увеличение длительности стадии функционирования объекта с предотвращением его преждевременного износа. Для осуществления этой задачи необходимо:

- добиться увеличения продолжительности иерархических, системных составляющих жизненных циклов отдельно взятых элементов здания;
- следить за состоянием технико-экономических показателей объекта, не допустить их снижения;
- уменьшать процессы морального старения, возникающие со временем.

Важная часть процесса воспроизводства фонда зданий общественного назначения, которые направлены на увеличение периода эксплуатации жизненного цикла зданий и обеспечивают нормативные сроки этапа эксплуатации, заключается в проведении капитальном ремонте.

Ремонтные работы позволяют обеспечивать поддержание надлежащего технического состояния, а, значит, и функциональную пригодность. С этой целью существует два вида ремонта: текущий и капитальный.

Отличие капитального ремонта от текущего заключается в частичной или полной замене отдельных конструкций. Это не указывает на полную замену всех конструктивных элементов здания подлежащего капитальному ремонту. Существуют менее долговечные конструкции, которые необходимо заменять с определенной периодичностью, что и является причиной необходимости проведения ремонта. Срок службы всего здания определяется по самым долговечным элементам, поэтому капитальный ремонт не увеличивает продолжительность службы здания. Существующая точка зрения о том, что данный вид ремонта, заменяя отдельные конструктивные элементы, может увеличить срок службы здания, не является действительно верной [1].

Капитальный ремонт – это восстановление или замена целых конструкций или отдельных частей (исключением является полная замена конструкций, которые являются основными, которые и определяют срок службы здания) и инженерного оборудования в здании из-за их разрушения или физического износа, при необходимости устранения последствий морального (функционального) износа конструктивных элементов и проведение работ по модернизации. Данный вид ремонта предусматривает замену всей системы инженерного оборудования, нескольких или же одной, а также приводит к исправному состоянию конструкции здания [2].

В рамках капитального ремонта выделяют выборочный и комплексный:

1. Комплексный – ремонт, включающий замену и модернизацию инженерного оборудования и конструктивных элементов.
2. Выборочный – ремонт, включающий частичную или полную замену отдельных конструкций и оборудования здания или сооружения, которая нацелена на полное восстановление физического износа, а также частичного устаревания со стороны функционала.

Выбор вида капитального ремонта проводится на основе анализа технического состояния ремонтируемого здания, качества его планировки, степени благоустройства внутри.

По теории надежности, одним из важных параметром объекта является долговечность, которая характеризуется сроком службы – время полноценного выполнения определенных функций в сочетании с сохранением параметров эксплуатации в устанавливаемых пределах.

Анализ нормативной [2] и научной литературы [3] дал понять следующее: «капитальный ремонт» рассматривается в качестве организационно-технического комплекса работ, а также мероприятий устранения неисправностей изношенных конструкций.

Современные условия порядка проведения капитального ремонта включают организационно-экономические составляющие и учет экономического потенциала и условий. Выбор источников финансирования, формирование фондов для проведения капитального ремонта, проблемы структурированного и эффективного использования имеющихся денежных средств до начала работ над объектом – данные вопросы требуют учета соответствующих организационно-экономических нюансов в механизме полного управления процессом капитального ремонта общественного здания.

В рамках управления капитального ремонта необходимо расширить традиционного определения «капитального ремонта» с внесением организационно-экономической составляющей. Может существовать две подсистемы: социально-экономическая и материально-техническая.

Данный вывод сделан на основе ряда причин:

- широкий смысл понятия капитального ремонта привязан к определенному уровню производственных сил и отношений, зависит от действующих законов экономики;
- проведение ремонтных работ создает условия эффективного человеческого воспроизводства, а также улучшается общая городская среда.
- существует общая система управления фондов зданий на балансе города, частью которого и является капитальный ремонт.

Комплекс действий, включенный в капитальный ремонт, имеет одновременно ряд содержаний: техническое, правовое, экономическое и

организационно-хозяйственное. Поэтому стоит рассматривать интегративное понятие, которое объединяет в себе все эти факторы.

Управление капитальным ремонтом необходимо осуществляться с учетом закономерностей общей теории управления с применением к управлению в общественной сфере, учитывающим план городского хозяйства и градостроительства с использованием методов управления проектами [4]. Эффективность воспроизводства фонда зданий общественного назначения возможно достичь при системном подходе управления, который включает:

- повышение качества государственных услуг;
- общее повышение показателей условий жизни населения, учитывая современные требования;
- проведение работ по воспроизводству фонда существующих общественных зданий, которые находятся на балансе города, и поддержание этих зданий в надлежащем техническом состоянии.
- рациональное использование ресурсов, в том числе и финансовых.

### ***Список литературы***

1. Вольфсон В.Л. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий: справочник производителя работ / В.Л. Вольфсон. – М.: Стройиздат, 2003 – 252 с.
2. Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» ВСН 58–88(р), утвержденное Приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 23 ноября 1988 года №312.
3. Государственное и муниципальное управление: регионально-экономические детерминанты / Под ред. Р.И. Исляева. – СПб.: СПбГИЭУ, 2002. – 176 с.
4. Заренков В.А. Управление проектами: учебное пособие. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2005. – 312 с.