

Студ. Т. Э. Вайтеховская
Науч. рук. ст. преп. А. И. Евлаш
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

СИСТЕМА РАБОТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

В собственности жильцов многоквартирных жилых домов находятся объекты недвижимости, которым необходимы различные сервисные услуги, связанные с обслуживанием жизнедеятельности как самого здания, так и различных коммуникаций, находящиеся в нем.

Эксплуатация зданий – это комплекс мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение нормативного срока службы, функционирование здания по назначению. Функционирование здания – это непосредственное выполнение им заданных функций. Использование здания по назначению, частичное приспособление под другие цели снижают эффективность его функционирования, так как использование здания по назначению является основной целью его эксплуатации.

Эксплуатируемые здания требуют плановых и внеплановых ремонтов, доведения технического состояния зданий до уровня современных нормативных требований по прочности, теплозащитным качествам, устранению появившихся недостатков, выполнению плановых ремонтов здания. Вопрос этот чрезвычайно важный, требует объединения совместных усилий проектировщиков, строителей и специалистов по эксплуатации жилья.

Существующая система разработки новых проектов жилых домов не полностью учитывает требования эксплуатации, а также выводы и предложения научно-исследовательских организаций, осуществляющих изучение эксплуатационных показателей жилых зданий. До сих пор имеют место серьезные недостатки [1].

Основными причинами появления дефектов в домах являются:

- неудачные проектные решения;
- низкое качество строительно-монтажных работ и применяемых строительных материалов;
- неудовлетворительная работа эксплуатационных организаций.

Все эти недостатки приводят к ухудшению условий проживания жителей, удорожает эксплуатацию зданий, приводит к сокращению межремонтных сроков.

Современные жилые здания представляют собой сложный ком-

плекс инженерных систем и сооружений. Для эксплуатации их необходимо знать основные закономерности износа, старения и разрушения материала элементов зданий, устройство и работу электро-, газо- и теплотехнических систем, а также организационные мероприятия, обеспечивающие своевременный ремонт зданий, осмотры, наладочно-регулирующие работы и устранение возникающих неисправностей и отказов.

В настоящее время многие здания имеют нарушение сроков ремонта, недостаточную теплозащиту, а значит удорожание эксплуатации. При этом необходимо выполнять комплекс работ по преодолению физического износа конструктивных элементов и инженерных систем зданий, приведение в технически исправное состояние крыш с обеспечением температурно-влажностного режима чердачных помещений; фасадов зданий с ремонтом балконов, входной группы в здания (вестибюль, тамбур). Основной же упор делается на ремонт и замену сетей центрального отопления, водоснабжения, канализации и электрооборудования.

При выполнении ремонта применяются новые эффективные материалы и технологии, что позволит улучшить условия проживания жителей, снизить энергозатраты.

Согласно статьи 98 «Эксплуатация жилищного фонда» Жилищного кодекса Республики Беларусь эксплуатация жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований технических нормативных правовых актов. Эксплуатация блокированных и многоквартирных жилых домов осуществляется наймодателями жилых помещений государственного жилищного фонда и собственниками жилых помещений частного жилищного фонда самостоятельно, а также с привлечением на договорных условиях иных лиц.

Для выполнения поставленных задач необходимо внедрение имеющихся, и разработка новых технологий по приведению конструкций и инженерного оборудования зданий в технически исправное состояние.

ЛИТЕРАТУРА

1. Организация работ по технической эксплуатации зданий [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://stroy-server.ru/notes/organizatsiya--rabot-po-tekhnicheskoi-ekspluatatsii-zdaniy>. – Дата доступа: 16.04.2020.