



Частное образовательное учреждение дополнительного
профессионального образования
Донской экономико-правовой колледж
предпринимательства
(ДЭПК)

Учебно-методический комплекс . МДК 2.19.2020

«Управление и техническая эксплуатация объектов жилищного фонда»

для слушателей дополнительной образовательной программы повышения
квалификации и профессиональной переподготовки

«Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда управляющей компании»

Очной, очно-заочной и заочной форм обучения

***Электронное издание локального внутриколледжного
распространения***

Управление и техническая эксплуатация объектов жилищного фонда

[Текст]: Учебно-методический комплекс. МКД 2.19.2020 / Донской экономико-правовой колледж предпринимательства. – Шахты: ДЭПК, 2020. –70с.

Для слушателей, обучающихся по дополнительной образовательной программе повышения квалификации и профессиональной переподготовки «*Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда управляющей компании*».

В учебно-методическом комплексе приведена программа, конспект лекций, темы рефератов, варианты практических задач, вопросы к зачету по курсу «*Техническая эксплуатация зданий*».

Учебное пособие обсуждено, одобрено и рекомендовано к изданию цикловой методической комиссией ДЭПК.

Присвоить учебному пособию гриф «*Электронное издание локального внутриклещного распространения*».

Протокол № 7 от « 20 » мая 2020 г.

Председатель ЦМК  к.э.н., Горцевская Е.А.

(респись)

Содержание

Введение

1 Программа курса

2. Конспект лекций по дисциплине

3. Рекомендации к практическим занятиям

Список литературы

Приложение А - Темы рефератов к семинарским занятиям для студентов дневного отделения

Приложение Б - Темы контрольных работ (для студентов- заочников)

Приложение В- Вопросы к зачету

ВВЕДЕНИЕ

Данный учебно-методический комплекс позволит слушателям ознакомиться с программой курса «*Управление и техническая эксплуатация объектов жилищного фонда*», получить полное представление о изучаемой материале на основании конспекта лекций; с темами семинарских занятий (Приложение А); выбрать тему контрольной работы (Приложение Б). Итогом изучения программы является зачет, вопросы к которому приведены в Приложении В.

Программа «*Управление и техническая эксплуатация объектов жилищного фонда*» является одной из программ управленческо-технологического цикла, рассматривающей вопросы управленческой и инженерной подготовки слушателей по программе курса «*Управление и техническая эксплуатация объектов жилищного фонда*» в части технологии обслуживания жилых и общественных зданий.

Целью изучения данной программы является получение слушателями теоретических и практических навыков, необходимых специалистам для обоснования и принятия решений, связанных с созданием наилучших жилищно-бытовых условий проживания людей.

Для достижения этой цели слушателю необходимо ознакомиться:

с нормативными положениями и требованиями (техническими, организационными, экономическими и правовыми);

конструктивными особенностями эксплуатируемых зданий;

наиболее распространенными дефектами, повреждениями конструкций и методами их устранения, восстановления и ремонта.

В результате усвоенных знаний слушатель должен уметь оценивать эффективность принимаемых решений и управлять процессами, связанными с:

организацией работы по управлению жилищным фондом путём длительного сохранения жилищного и общественного фондов в нормальном техническом состоянии;

снижением стоимости и трудоемкости содержания зданий жилищного фонда;

повышением качества эксплуатационных и ремонтных работ жилищного фонда.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

1.1 Нормативно-правовые основания разработки программы

Нормативную правовую основу разработки программы составляют:

Федеральный закон № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» с изменениями;

Приказ Минобрнауки России от 1 июля 2013 г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам».

Программа разработана на основе профессиональных стандартов:

«Специалист по управлению жилищным фондом». Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 11 апреля 2014 г. № 233н.

«Специалист по управлению многоквартирными домами». Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 31 июля 2019 г. № 538 н. (Зарегистрировано в Минюсте России 28.08.2019 N 55760).

«Специалист по эксплуатации гражданских зданий». Приказ Минтруда России от 31.07.2019 N 537н (Зарегистрировано в Минюсте России 28.08.2019 N 55766).

«Работник по техническому обслуживанию (эксплуатации) систем учета и регулирования потребления электрической и тепловой энергии и воды в жилищно-коммунальном хозяйстве». Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 24 декабря 2015 г. № 1123н (Зарегистрировано в Минюсте России 26 января 2016 г. N 40786).

1.2. Цель и планируемые результаты обучения с учетом требований профессионального стандарта

Программа направлена на освоение (совершенствование) профессиональных компетенций по видам профессиональной деятельности в соответствии с профессиональными стандартами: «Специалист по управлению жилищным фондом»; «Специалист по управлению многоквартирными домами»; «Специалист по эксплуатации гражданских зданий»; «Работник по техническому обслуживанию (эксплуатации) систем учета и регулирования потребления электрической и тепловой энергии и воды в жилищно-коммунальном хозяйстве».

Основная цель вида профессиональной деятельности, указывается в п.1 соответствующего профессионального стандарта.

1.3 Программа курса

Введение

Современные требования к жилью. Государственная система использования, технического обслуживания, обеспечения сохранности жилищного фонда. Документация, регламентирующая содержание и обслуживание жилых зданий. Принцип организации мероприятий по технической эксплуатации зданий. Понятие качества жилья.

Экологические требования, предъявляемые к жилью.

Эксплуатационные требования к зданиям, их конструкциям и оборудованию.

Тема 1. Правовые аспекты управления жилищным фондом.

Список нормативно-правовых документов в области управления жилищным фондом. Основные изменения в Жилищном кодексе РФ. Органы государственной власти, осуществляющие контроль за деятельностью ТСЖ, управляющих компаний.

Тема 2. Основы управления жилищным фондом

Что такое жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)? Основные термины ЖКХ. Цели и задачи управления жилищным фондом. Формы управления жилищным фондом: Непосредственное управление; Товарищество Собственников Жилья; Управляющая компания (УК). Совет многоквартирного дома. Договорные основы управления жилищным фондом. Понятие договора на управление многоквартирным домом. Необходимость заключения договора управления. Методика заключения договоров при управлении МКД. Многоквартирный дом и общее имущество. Состав общего имущества. Отличительные признаки объектов общего имущества. Границы общего имущества. Размер земельного участка, входящего в общее имущество в многоквартирном доме. Техническая документация. Управление многоквартирным домом.

Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников? Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность. Профилактический текущий ремонт, согласно утвержденного титульного списка. Понятие и составляющие сметы доходов и расходов. Смета доходов и расходов (финансовый план). Формирование годовой сметы доходов и расходов. Утверждение сметы доходов и расходов. Контроль за исполнением сметы доходов и расходов.

Тема 3. Ценообразование на жилищно-коммунальные услуги

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги и из чего они складываются. Понятие и виды тарифов. Порядок формирования тарифа. Органы, осуществляющие государственное регулирование тарифов. Формирование платы за коммунальные услуги. Состав коммунальных услуг. Алгоритм начисления пеней за просрочку оплаты за коммунальные услуги. Срок оплаты счета. Пени за просрочку платежа. Случаи, в которых может быть произведен перерасчет стоимости ЖКУ. Формирование платы на услуги по содержанию и ремонту помещений. Понятие текущего ре-

монта и работы, которые могут входить в текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Понятие капитального ремонта и работы, которые могут входить в капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Порядок ведения и взимания платы за капитальный ремонт. Энергосбережение при ресурсоснабжении дома.

Тема 3. Содержание системы технической эксплуатации жилых и общественных зданий

Понятие системы технической эксплуатации жилых и общественных зданий. Физический и моральный износ зданий. Оптимальный срок службы зданий. Система технического осмотра и виды работ технического обслуживания. Подготовка жилых и общественных зданий к сезонной эксплуатации. Система ремонтов. Стратегия планирования ремонтов.

Тема 4. Техническое содержание помещений зданий и придомовой территории

Содержание квартир (обязанности нанимателя и наймодателя). Содержание подвалов, чердаков, лестничных клеток, придомовой территории. Санитарное содержание жилых домов и придомовой территории. Благоустройство придомовой территории, озеленение. Уборка придомовой территории.

Тема 5. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций

Преждевременный износ зданий и методы его предупреждения. Классификация жилых и общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий. Техническая эксплуатация оснований подвалов, фундаментов, придомовой территории, стен, фасадов, крыш и чердаков, окон, дверей. Мероприятия, направленные на выявление и предотвращение повреждений конструктивных элементов здания.

Тема 6. Техническая эксплуатация инженерного оборудования жилых и общественных зданий

Понятие инженерного оборудования зданий. Системы холодного, горячего водоснабжения и водоотведения и их эксплуатация. Эксплуатация систем отопления. Новые методы энергосбережения, применяемые в зданиях. Эксплуатация систем вентиляции.

Обслуживание систем электрооборудования. Мероприятия, направленные на рациональное расходование электроэнергии.

Техническая эксплуатация систем газоснабжения. Эксплуатация мусоропроводов, лифтов. Применение систем автоматизированного управления в ЖКХ.

Тема 7. Особенности эксплуатации общественных зданий

Пожарная безопасность общественных зданий. Периодичность наладочно-регулирующих работ системы вентиляции. Половые покрытия и их эксплуатация. Санитарно-гигиенические требования, предъявляемые к стенам и перегородкам зданий. Требования по звукоизоляции. Снижение вибрации и устройство повышенной звукоизоляции. Освещение помещений.

2. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

2.1 Введение

Жилищный фонд в любой стране является основой национального богатства. В РФ жилищный фонд составляет более 1/4 всех основных фондов. Огромный объем недвижимости требует постоянного обслуживания и содержания ее в пределах нормативных требований, предъявляемых системой государственного контроля технической эксплуатации зданий.

Государственная система использования, технического обслуживания, обеспечения сохранности жилищного фонда предусматривает выполнение владельцами этого фонда организационных и технических мероприятий с целью: защиты прав по-

требителей; обеспечения сохранности жилищного фонда; соблюдения единой технической политики в жилищной сфере.

Жилые здания проектируются и возводятся на основе строительных норм и правил (СНиП).

Содержание (обслуживание) жилых зданий регламентируются «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», которые определяют требования к состоянию жилых домов, конструкциям, инженерному оборудованию; требования и условия по технической эксплуатации жилищного фонда, инженерного оборудования, территорий домовладений, текущему и капитальному ремонтам и «Положением о проведении планово-предупредительных ремонтов жилых и общественных зданий».

Правила являются нормативным документом, регламентирующим взаимоотношения между подрядчиком и собственником жилья. Так же Правила - основа для формирования региональных документов по эксплуатации жилищного фонда, учитывающих особенности застройки, природно-климатические условия, износ жилых домов и другие местные факторы.

Техническая эксплуатация зданий осуществляется согласно Положению о проведении планово-предупредительных ремонтов.

Правилами установлены сроки проведения текущих и капитальных ремонтов и осмотров зданий и их отдельных конструкций, инженерного оборудования, а также территорий домовладений.

Изменения в Жилищный кодекс РФ 2011 – 2020 г. г. и отдельные законодательные акты Российской Федерации привели к тому, что впервые в жилищном законодательстве вводится понятие «Совет многоквартирного дома» — своего рода народного контроля за Управляющей компанией. Таким образом, планируется обеспечить правовую защищенность собственников при выборе одного из трех способов управления – ТСЖ, Управляющая компания или непосредственное управление. Жилищным кодексом определены функции и порядок создания Совета многоквартирного дома. Избранные Советы помогут собственникам на практике решать текущие вопросы, например, потребовать изменить оплату за жилищные и коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Совет сможет получить от управляющей организации достоверную информацию о расходовании собранных платежей, о стоимости и объемах ремонтных работ, о расчетах с ресурсоснабжающими организациями и т.п.

Управление жилищным фондом – прежде всего обязанность собственников помещений, которые могут для обеспечения качественного обслуживания дома привлекать профессиональные организации и специалистов. При этом роль самих собственников в управлении общим имуществом заключается в формировании состава общего имущества, определении целей управления домом, принятии решений о том, каким способом, за счет каких средств и чьими силами будут осуществляться функции по контролю выполняемых работ следующего содержания:

1. Ремонт жилищного фонда. Предоставление коммунальных услуг.
2. Формирование бюджета и распределение расходов на цели управления и содержания многоквартирного дома.
3. Формирование заказа на услуги и работы.
4. Заключение договоров.
5. Контроль работы исполнителей, включая вопросы ответственности за текущее состояние многоквартирного дома.

В условиях рыночной экономики тарифы на большинство платных услуг формируются свободно. Одной из наиболее сложных задач является установление обоснованного уровня тарифов на коммунальные услуги и обеспечение функций эффективного контроля за ним со стороны самих жильцов.

Коммунальные услуги удовлетворяют жизненно важные потребности человека; в систему коммунальных услуг входит ведение жилищного хозяйства, обеспечение работы водопровода и канализации, энерго-, тепло- и газоснабжение, работа внутригородского транспорта, службы очистки и уборки территории.

Защита прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформирования жилищного сектора экономики является одной из важнейших социально значимых сфер нашей жизнедеятельности.

2.2 Правовые аспекты управления многоквартирным домом

2.2.1 Список нормативно-правовых документов в области управления жилищным фондом

1. Жилищный кодекс Российской Федерации, принятый Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года, одобренный Советом Федерации 24 декабря 2004 года и введенный в действие 1 марта 2005 года (с изм. и дополнениями 2006 – 2020 г. г.).
2. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением № 170 Государственного комитета по жилищно-коммунальному комплексу 27 сентября 2003 года (зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 г. N 5176).
3. Постановление № 75 Правительства Российской Федерации «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 6 февраля 2006 года (ред. от 21.12.2018).
4. Постановление № 306 Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23 мая 2006 года (ред. от 29.09.2017).
5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019, с изм. от 02.04.2020) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).
6. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
7. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 07.04.2020) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
8. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 26.07.2019) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
9. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 (ред. от 27.12.2010) «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10»

(вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») (Зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833).

10. Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
11. Федеральный закон от 21.07.2014 N 263-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
12. Приказ Минкомсвязи России N 504, Минстроя России N 934/пр от 30.12.2014 «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.02.2015 N 36121).
13. Федеральный закон от 04.06.2011 N 123-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
14. Постановление Правительства РО от 28.06.2013 N 421 (ред. от 22.04.2014) «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области».

2.2.2 Основные изменения в Жилищном кодексе РФ

18 июня 2011 года вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации № 123 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 4 июня 2011 года, в последней редакции от 03.04.2018.

Одна из главных целей закона - обеспечить правовую защищенность собственников в многоквартирном доме при выборе любого из трех способов управления домом (непосредственное управление собственниками, товарищество собственников жилья и управляющая компания).

Проанализировав негативную практику, законодатели, в частности, пришли к убеждению, что нужно запретить создание товариществ собственников жилья на стадии строительства дома. Это позволит исключить злоупотребления со стороны застройщиков, когда они создают фальшивые ТСЖ без участия будущих собственников.

Такие «товарищества» абсолютно не отражают интересы будущих собственников. Более того, застройщикам вообще запрещено как бы то ни было участвовать в создании ТСЖ.

До момента, когда собственники помещений в новых домах смогут выбрать способ управления домом сами, за домом будет следить управляющая компания, выигравшая открытый муниципальный конкурс.

Один из ключевых моментов закона - контроль за структурами, которые управляют многоквартирными домами, то есть товариществами и управляющими компаниями.

Речь идет о контроле как со стороны органов государственной власти, так и собственников квартир.

Существуют специальные госструктуры, которые следят за использованием и сохранностью жилищного фонда (госжилинспекции или жилкомиссии при администрациях). Теперь они вправе проверять обоснованность создания ТСЖ, законность их уставов, избрания их руководителей.

До 1 марта 2013 года госжилинспекции должны были проверить законность создания всех уже существующих ТСЖ и избрания управляющих компаний. Изменены условия создания одного ТСЖ в нескольких домах. Теперь такие ТСЖ могут создаваться в домах, где квартир не больше чем 30 и эти дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу согласно данным государственного кадастра недвижимости. Также исключена ст. 139, позволявшая создавать ТСЖ в строящихся домах из будущих собственников. Теперь застройщики не смогут создавать ТСЖ на этапе строительства

Федеральным законом № 123-ФЗ от 04.06.2011 г. в последней редакции от 03.04.2018 добавлена **ч. 10 ст. 161 ЖК РФ**, обязывающая управляющие организации обеспечивать «свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации».

Благодаря новому закону жителям станет легче контролировать ТСЖ или УК.

Введена ст. 161.1 «Совет многоквартирного дома». Такой совет создается в тех домах, где не создано ТСЖ. Совет не является юридическим лицом и нигде не регистрируется. При этом, полномочия у совета по управлению домам довольно широкие: по сути это исполнительный орган дома, который должен реализовывать решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а председатель совета имеет право представлять собственников дома на основании доверенности в отношениях с третьими лицами (заключает договор управления домом, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением домом).

Жилищный кодекс теперь допускает возможность внесения прямых платежей за предоставленные услуги, минуя управляющую компанию.

2.3. Органы государственной власти, осуществляющие контроль за деятельностью ТСЖ, управляющих компаний

Государственная жилищная инспекция.

Главной задачей государственной жилищной инспекции в Российской Федерации является контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

Главная государственная жилищная инспекция выполняет следующие **основные функции**:

- координирует и организует работу государственной жилищной инспекции по контролю за использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;
- анализирует отчетные, статистические данные, результаты проверок на местах, другие информационные материалы и на их основе:
 - подготавливает предложения по совершенствованию эксплуатации и контроля в жилищно - коммунальном хозяйстве;
 - разрабатывает нормативно - методическую документацию по вопросам деятельности государственной жилищной инспекции;

- осуществляет контроль за разработкой, совершенствованием и изданием ведомственных нормативных документов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда.

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор, ранее — санэпиднадзор)

— федеральная служба России, подчинённая Министерству здравоохранения и социального развития России.

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека имеет следующие полномочия:

- осуществлять надзор и контроль за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и в области потребительского рынка;
- выдавать лицензии на осуществление деятельности, связанной с использованием возбудителей инфекционных заболеваний; деятельности в области использования источников ионизирующего излучения;
- устанавливать причины и выявлять условия возникновения и распространения инфекционных заболеваний и массовых неинфекционных заболеваний (отравлений);
- информировать органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и население о санитарно-эпидемиологической обстановке и о принимаемых мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- готовить предложения о введении и об отмене на территории Российской Федерации, субъектов Российской Федерации ограничительных мероприятий (карантина) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- организовывать в установленном порядке ведение социально-гигиенического мониторинга;
- организовывать деятельность системы государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;
- осуществлять в установленном порядке проверку деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей, правил продажи отдельных видов товаров.

Федеральная антимонопольная служба (ФАС России)

— федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о конкуренции на товарных рынках и на рынке финансовых услуг, естественных монополий, рекламе, размещении государственных заказов, а также изданию в пределах своей компетенции нормативных и индивидуальных правовых актов в установленной сфере деятельности.

Основными функциями Федеральной антимонопольной службы являются:

- надзор и контроль за соблюдением законодательства о конкуренции на товарных рынках, на рынке финансовых услуг;
- надзор и контроль за соблюдением законодательства о естественных монополиях;
- надзор и контроль за соблюдением законодательства об иностранных инвестициях в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства;
- надзор и контроль за соблюдением законодательства в сфере государственных закупок заказа.

2.4 Современные требования к жилью.

На сегодняшний день жилище (квартиру, дом, окружающую его территорию) рассматривают как части системы “человек - среда обитания”.

В качестве основы для оценки жилья используют его физико-строительные и архитектурно-пространственные особенности, но главное - человеческие критерии. К ним относят восприятие среды людьми, обеспечение ресурсами, удаление продуктов жизнедеятельности и удобства управления этими процессами.

Здание - это антропогенная система, созданная человеком для защиты от непогоды и врагов, а также для определенного вида деятельности. Оценка ее качества базируется на методах квалиметрии (qualis - какого качества).

С точки зрения психологии первичные потребности человека вытекают из интуитивных нужд организма и определенного видения проблемы личностью. Отсутствие у жилья некоторых свойств вызывает различные заболевания и стрессы, а полноценная среда обитания является не только непременным условием физического и психологического состояния человека, но и стимулирует такие философские абстракции, как потребность в красоте, самовыражении и т. д.

Все эти потребности объединены в интегральном понятии качества, т.е. в совокупности свойств, характеризующих степень пригодности зданий к использованию по назначению и удовлетворение запросов потребителя. Методы квалиметрии базируются на классификации свойств по уровням. Структура качества среды обитания



Рисунок 1 - Структура качества среды обитания

представлена на рисунке 1.

Экономичность:

- в эксплуатации (наличие приборов учета, возможность их монтажа; управляемость системы; эксплуатационные расходы и стоимость услуг);
- в строительстве (ремонте) (технологичность, единовременные инвестиции).

Капитальность:

- долговечность (ремонтпригодность, надежность и работоспособность, физический и моральный износ, срок службы здания);
- огнестойкость (степень пассивной защиты помещений, степень огнестойкости конструкций, степень возгораемости помещений, планировка помещений и пути эвакуации).

Безопасность:

- пожаробезопасность;
- взрывобезопасность
- защита от опасных явлений (гидрозащита зданий от подтопления, сейсмозащита);
- прочность и устойчивость (запас прочности, деформация и перемещения, предельные усилия и несущая способность).

Функциональность:

- ресурсообеспечение и инженерное оборудование (технический уровень инженерных систем и их соответствие физиологии человека, наличие инженерных систем по номенклатуре и необходимой мощности);

- организация внутреннего пространства (состав, площади и пропорции помещений и квартир; планировочная структура квартир, их ориентация и зонирование);
- эстетика здания (качество отделки, художественная выразительность и сочетание с окружением, историко-архитектурная ценность).

Гигиена:

- звуковой комфорт в помещениях (эффективность звукоизоляционных свойств ограждающих помещение конструкций, уровень шума в помещении);
- зрительный комфорт в помещениях (зрительная изоляция и обзор из окон; естественное и искусственное освещение);
- экологическая чистота внутренней среды (инсоляция помещений; биологическое влияние оборудования здания);
- тепловлажностный режим помещения (относительная влажность воздуха, температура воздуха в помещении и на поверхности ограждений).

2.5. Содержание системы технической эксплуатации жилых зданий

2.3.1 Эксплуатационные требования к зданиям их конструкциям и оборудованию

2.3.2 Классификация жилых и общественных зданий

2.3.3 Система технической эксплуатации зданий

2.3.4 Физический и моральный износ зданий

2.3.5 Оптимальный срок службы зданий

2.3.6 Виды работ технического обслуживания

2.3.7 Система ремонтов. Стратегия планирования

2.3.1 Эксплуатационные требования к зданиям их конструкциям и оборудованию

Все, что построено человеком, называют сооружениями. Сооружения, в которых имеются помещения, предназначенные для выполнения человеком определенных функций, называют зданиями. Прочие постройки называют инженерными сооружениями.

Здания и сооружения играют важную роль в жизни современного человека. Поэтому главными элементами населенных мест являются здания и сооружения, выполняющие разнообразные жизненно важные функции.