

## ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Г. КРАСНОЯРСКА

**Яськов М.Е., Фаткулина-Яськова Л.М.,  
научный руководитель доцент Саенко И.А.  
Сибирский федеральный университет**

Качество жилья – это совокупность характеристик, относящихся к его способности удовлетворять установленные и предполагаемые потребности человека. А потребность человека в жилье является основополагающей и неотъемлемой. Правильная техническая эксплуатация жилых зданий служит средством обеспечения комфортной и безопасной жизнедеятельности людей.

Жилое здание в процессе эксплуатации требует постоянного обслуживания, ремонта или восстановления по мере выхода из строя отдельных элементов. Под комплексом мероприятий, обеспечивающих функционирование здания по назначению, мы понимаем техническую эксплуатацию здания.

Эксплуатация жилищного фонда города Красноярска, как совокупности жилых зданий и их инженерной инфраструктуры, требует системного подхода. В городе свыше двадцати миллионов квадратных метров жилой площади, причем порядка полумиллиона находится в ветхом и аварийном состоянии (рисунок 1).



Рисунок 1 - Жилищный фонд по аварийности и ветхости

Доля ветхого жилья в общем объеме имеет тенденцию к росту, ежегодно на 0,21%, и в ближайшее время вряд ли изменится. Доля аварийного жилья имеет тенденцию к снижению, но слишком низкий темп (0,082% в год). Надо понимать, что рост доли ветхого жилья через несколько лет отразится на аварийности жилищного фонда.

Одной из причин послужившей к созданию имеющегося положения, на сегодняшний день, это отсутствие системы мониторинга технического состояния жилищного фонда.

Создание системы мониторинга позволит:

- организовать непрерывное слежение за изменением технического состояния жилищного фонда города и сравнение его с нормативными показателями;

- осуществлять анализ информации с целью оценки влияния факторов на состояние эксплуатационного износа;
- на основе достоверных данных о техническом состоянии объектов – разрабатывать проекты управленческих решений, перспективных планов и различных оптимизационных моделей управления техническим состоянием жилых зданий для обеспечения их надлежащего содержания.

Для информационного обеспечения мониторинга необходимо разработать информационно-аналитическую систему, позволяющую:

- обрабатывать результаты обследования технического состояния зданий;
- определять стоимостную оценку их износа;
- выполнить прогноз старения объекта в целом и его отдельных элементов, систем;
- на любом этапе жизненного цикла объекта определить потребность в ремонтных работах с учетом возмещения как физического, так и морального износа;
- разрабатывать различные модели перспективного планирования управления техническим состоянием жилищного фонда в зависимости от его структуры, технического состояния, потребности в материальных и финансовых ресурсах;
- производить экономико-математическую оптимизацию выбранных моделей управления в зависимости от заданных параметров и целей.

Создание системы мониторинга технического состояния жилищного фонда города Красноярска позволит на новом, более качественном, уровне подойти к вопросу технической эксплуатации жилищного фонда.

Департамент городского хозяйства города Красноярска, основываясь на достоверных данных о техническом состоянии объектов, сможет принимать эффективные управленческие решения, связанные с его основными задачами:

- разработка и организация выполнения комплексных программ развития, обеспечение устойчивого функционирования жилищно-коммунального хозяйства города;
- оперативный контроль, координация, организация планирования и анализ финансово-экономической деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства в целях обеспечения их нормального функционирования, эффективного использования бюджетных средств и резервов производства;
- разработка предложений в перспективные планы и программы экономического и социального развития города и организация их исполнения.

Анализ зарубежного подхода к управлению техническим состоянием жилищного фонда показывает, что данной области всегда находится на высоком уровне контроля со стороны государственных органов. Регулирующие органы определяют правила работы частных предприятий в области технической эксплуатации объектов, гарантируют выполнение стандартов и нормативов. Разработка и внедрение системы мониторинга технического состояния жилищного фонда обеспечит постоянный контроль работоспособности системы жилых зданий города Красноярска.