

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/referat/268842>

**Тип работы:** Реферат

**Предмет:** Экономика в ЖКХ

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3

1. Государственные законодательные акты, регламентирующие нормы и правила технической эксплуатации зданий и сооружений.....6

2. Параметры эксплуатационных качеств здания, организация работ по технической эксплуатации зданий.....11

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....23

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....25

Рисунок 2 - Кривая интенсивности отказов элемента конструкции как функции времени эксплуатации. Периодичность ремонтных работ зависит от долговечности материалов, из которых изготовлена конструкция или инженерная система, интенсивности нагрузок и воздействия окружающей среды, технологических и других факторов.

В результате можно констатировать, что надежность элементов здания обеспечивается только при выполнении комплекса мероприятий технического обслуживания и ремонта зданий, главное значение в котором имеют плановые ремонты.

Оптимальную долговечность зданий определяют с учетом предстоящих затрат на его эксплуатацию, ремонты и техническое обслуживание за весь срок службы.

Рисунок 3 - Состав технической эксплуатации зданий и сооружений.

Таким образом, техническое обслуживание конструкций и инженерных систем предусматривает проведение необходимых мероприятий по созданию проектных условий эксплуатации элементов здания. Комплексные обследования технического состояния зданий (сооружений) дополнительно проводят:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий (сооружений);
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);
- по инициативе собственника объекта;
- при изменении технологического назначения здания (сооружения);
- перед проведением капитального ремонта или реконструкции;
- по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

Конструкции и оборудование даже при нормальных условиях эксплуатации имеют разные сроки службы и изнашиваются неравномерно. Продолжительность службы отдельных конструкций зависит от материалов и условий эксплуатации. На долговечность конструктивных элементов влияют конструктивное решение и капитальность здания в целом; в зданиях, выполненных из прочных материалов и надежных конструкций, любой элемент служит дольше, чем в зданиях из недолговечных материалов.

Во время эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование зданий под воздействием природных условий и деятельности человека постепенно теряют свои эксплуатационные качества.

С течением времени происходит снижение прочности, устойчивости, ухудшаются тепло- и звукоизоляционные, водо- и воздухопроницаемые свойства.

Это явление называется физическим (материальным, техническим) износом и определяется в относительных величинах (%) и в стоимостном выражении.

Для технической характеристики состояния отдельных конструкций здания возникает необходимость определить его физический износ. Физический износ - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания на определенный момент времени, в результате чего происходит снижение стоимости конструкции здания. Под физическим износом

понимают потерю зданием с течением времени несущей способности (прочности, устойчивости), снижение тепло- и звукоизоляционных свойств, водо- и воздухопроницаемости.

Основные причины физического износа - воздействия природных факторов, а также технологических процессов, связанных с эксплуатацией здания.

Процент износа зданий определяют по срокам службы или фактическому состоянию конструкций, пользуясь правилами оценки физического износа, где в таблицах устанавливаются признаки износа и определяется физический износ конструкций и систем (в %).

Физический износ устанавливают:

- на основании визуального осмотра конструктивных элементов и определения процента потери или эксплуатационных свойств вследствие физического износа с помощью таблиц;
- экспертным путем с оценкой остаточного срока службы;
- расчетным путем;
- инженерным обследованием зданий с определением стоимости работ, необходимых для восстановления его эксплуатационных свойств.

Физический износ определяется сложением величин физического износа отдельных элементов здания: стен, перекрытий, крыши, кровли, полов, оконных и дверных устройств, отделочных работ, внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств и других элементов.

Оценка физического износа по методу сопоставления фактических нормативных сроков службы представляет собой линейную зависимость износа от сроков службы, что не соответствует действительной закономерности физических процессов, сопровождающих физический износ элементов зданий. Поэтому необходимо проводить инженерное обследование для объективной оценки физического износа.

По физическому износу отдельных конструктивных элементов и

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Воробьев, Д. С. Техническая оценка зданий и сооружений: учебное пособие /; М-во образования и науки Рос. Федерации, URL: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/>;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) URL: <http://www.consultant.ru/>;
3. Кондратьева, М.Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебное пособие для студентов высших учебных заведений /М. Н. Кондратьева. – Ульяновск: УлГТУ, 2009. – 160 с.
4. Коробко, В. И. Экономика городского хозяйства: учебное пособие /В. И. Коробко. – М.: Издательский центр «Академия», 2016;
5. Нотенко, С.Н. Техническая эксплуатация жилых зданий / С.Н. Нотенко, А.Г. Ройтман, Е.Я. Сокова [и др.]. — М.: Высш. шк., 2000;
6. Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года, URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/18723/>;
7. Свод правил 255.1325800.2016 от 25.02.2017 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»;
8. Федеральный закон «О стандартизации в Российской Федерации» от 29.06.2015г. № 162-ФЗ URL: <http://www.consultant.ru/>;
9. Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ URL: <http://www.consultant.ru/>;
10. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) URL: <http://www.consultant.ru/>.

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/referat/268842>