

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/423052>

Тип работы: Реферат

Предмет: Строительство и архитектура

ВВЕДЕНИЕ 3

1. Организационные структуры при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов в зарубежных странах 6
 2. Организационные структуры при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов в России 27
 - 2.1. Порядок управления многоквартирными домами 27
 - 2.2. Капитальный ремонт многоквартирных домов 29
 3. Анализ особенности проведения капитального ремонта в России и за рубежом 38
- Заключение 46
- Список использованной литературы 47

ВВЕДЕНИЕ

Состояние жилищного фонда в настоящее время стало одной из первостепенных проблем в России. В большинстве российских регионов доля объектов жилищно-коммунального хозяйства находится в полуразрушенном или аварийном состоянии. Модернизация и обновление жилищного фонда является одной из основных задач при управлении многоквартирными жилыми домами, так как состояние жилья оказывает влияние на уровень и качество жизни населения. Определенная доля жилищного фонда в России не соответствует современным критериям комфорта и качества жизни, а в некоторых случаях даже санитарным требованиям.

Капитальный ремонт - восстановление или замена отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. про ведение модернизации дома. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ дома. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с основными технико-экономическими показателями здания (количество и качество квартир, строительный объем и общая площадь здания, вместимость, пропускная способность и т.д.). Они проводятся в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг. Необходимость существенного реформирования процесса управления жилищно-коммунальным хозяйством и повышения качества жилищно-коммунальных услуг является весьма актуальной. В Российской Федерации начинают развиваться три способа управления многоквартирными домами, которые успешно применяются в мировой практике: персональное управление собственниками жилья, управление товариществами или управляющими компаниями. Последний способ управления многоквартирными домами более эффективен за счет того, что услуга предоставляется профессиональной организацией. При этом критерием оценки эффективности управления многоквартирным домом является удовлетворенность населения жилищными условиями. Уровень благоустройства жилищного фонда в России оценивается по критериям оснащения многоквартирного дома: водоснабжение, водоотведение, отопление, наличие ванны или душа, газа, горячего водоснабжения и наличие напольных электрических плит.

В России капитальный ремонт стал инструментом повышения безопасности и комфорта условий проживания в многоквартирных домах. Об этом свидетельствует создание в каждом регионе фондов капитального ремонта, формируемых за счет обязательных взносов собственников жилых помещений в многоквартирных домах. Но основными источниками финансирования капитального ремонта в

многоквартирных домах по-прежнему остаются региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Эти расходы занимают значительную часть федерального и региональных бюджетов Российской Федерации; так что становится довольно интересно изучить опыт других стран по этому вопросу. В частности, реконструкция жилого фонда может происходить за счет достройки этажей с целью увеличения полезной площади; или государственная поддержка в случае проектов, направленных на внедрение энергоэффективных материалов в жилищный фонд.

Объектом исследования является капитальный ремонт и приведение жилых зданий в состояние, соответствующее современным требованиям, включая энергоэффективность.

Предмет исследования – организационно-экономический механизм формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных жилых домах и эффективного управления финансовыми ресурсами.

Цель исследования – получение достоверных, проверяемых и наглядных результатов технической и экономической экспертизы энергосберегающих мероприятий.

1. Современные тенденции в структуре жилищного фонда

Современные тенденции в структуре жилищного фонда, его эксплуатационные характеристики, а также факторы надежности и уровня комфорта приводят к решению задачи повышения эффективности капитального и текущего ремонта путем выбора определенных стратегических изменений, которые идут рука об руку с процессом расширенного воспроизводства жилой недвижимости (реконструкция, реновация, и строительство).

В современных условиях капитальный ремонт является повторяющимся этапом жизненного цикла квартиры здания рассматриваются как система финансовых и экономических моделей, а также как совокупность юридических, социальных, диагностических, предпроектных, проектных, технологических мероприятий по контролю и управлению, направленных на снижение физического износа и улучшить функциональные характеристики, техническое качество и потребительскую привлекательность жилой недвижимости.

В настоящее время в Российской Федерации региональные долгосрочные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (АВ) включают 734 148 многоквартирных домов с общей площадью составляет 2556,80 млн кв. м. По состоянию на 2024 год капитальный ремонт запланирован в 69 376 домах общей площадью 344 986,23 кв. м (согласно плану предыдущих лет и текущего года). За первые шесть месяцев 2023 года капитальный ремонт был проведен в 13 793 домах (согласно плану предыдущих лет и текущего года), что составляет лишь около 20% от общего количества жилых домов, запланированных к ремонту в этом году. С учетом вышесказанного, финансовая цель для крупных объем ремонтных работ, которые должны быть проведены в 2023 году, составил 308 675,40 млн руб., однако за первое полугодие 2023 года было выполнено лишь около 15% от плана.

Данные мониторинга реализации региональных программ капитального ремонта АВ свидетельствуют о том, что, в целом, ключевыми проблемами, связанными с этим вопросом, являются недостаточное освоение финансовых ресурсов и непоследовательность ремонтных работ.

Среди других проблем, с которыми сталкиваются жители в связи с капитальным ремонтом, - несоблюдение оператором сроков ремонта и несоблюдение условий последующего гарантийного ремонта работа. Сроки контрактов на фасадные работы часто совпадают с осенне-зимним периодом. Этот факт приводит к значительным нарушениям в процедуре и, следовательно, к плохому состоянию фасадов.

Несоблюдение подрядчиками сроков проведения капитальных ремонтных работ препятствует устойчивой реализации программ капитального ремонта. Например, в Москве для решения этой проблемы существует городской контрольный совет, который следит за ходом капитального ремонта; у него есть специальная горячая линия, доступная для населения.

Жители каждого дома включены в городскую программу ремонта. В случае необходимости представители правления реагируют как своего рода “скорая помощь”: они прибывают на место, где возникает спор, приглашают представителей Фонда капитального ремонта, подрядной организации, органа власти, управляющей компании и жильцов для быстрого решения проблемы. В настоящем контексте этот механизм контроля является лишь единичным примером механизмов, включенных в общий контроль качества строительных и ремонтных работ.

С негативными тенденциями в реализации программ капитального ремонта можно было бы справиться, используя альтернативный подход и применяя инновационные решения к процессам управления. Можно выделить несколько модульных задач, позволяющих повысить эффективность управления капитальным ремонтом:

- повышение эффективности коммуникации между жителями, являющимися собственниками

недвижимости, Фондом капитального ремонта, подрядчиками, компаниями по управлению недвижимостью и социальными структурами;

- обеспечение применения методов управления, основанных на проектах;
- расширение полномочий местных органов власти, позволяющее им контролировать выполнение краткосрочных планов капитального ремонта.

Вышеуказанные задачи уже могут быть решены с использованием существующих инновационных и технологических решений, позволяющих осуществить комплексный переход к внедрению технологий "умного города". Концепция использования информационных технологий "умного города" основано на том, что жители, представители подрядных организаций и местных органов власти обмениваются данными о проектах ремонта жилого фонда для анализа существующих недоработок, дефектов, повреждений и отклонений от проектных данных.

Основополагающей для такой системы может быть информационная модель многоквартирного дома, созданная с использованием технологии BIM, которая предполагает сбор полной информации о физическом объекте, характеристиках конструктивных элементов. Компоненты, строительные материалы, конструкция здания и физический износ, проект капитального ремонта, виды работ, стоимость, срок завершения ремонта, временные графики и т.д. Веб-сайты Фонда капитального ремонта предоставляют определенную информацию о ремонте домов, однако процесс ремонтных работ не отслеживается, их качество не регистрируется, а жалобы жильцов не учитываются.

При создании информационной модели необходимо обеспечить следующее: повышение качества обслуживания сбор, обработка, хранение и анализ первичных данных по многоквартирным домам; утверждение положения о внесении данных в информационную систему; регулярное обновление, проверка достоверности и непротиворечивости информации о плановых и фактических показателях по выполнению краткосрочного плана и региональной программы капитального ремонта в целом.

Оптимальные модели планирования капитального ремонта предполагают определенную вариативность проектов, что позволяет находить правильные модели комбинированных стратегий ремонта и внедрять модернизацию, инновации и энергоэффективные технологии. Улучшение управления капитальным ремонтом связано с дальнейшим уточнением политики инженерного проектирования в области капитального ремонта наряду со следующим: разработкой типовых проектных решений относительно объема и видов работ, покрываемых за счет взносов владельцев помещений, а также разработкой карточек требований к техническому обслуживанию и инструкции по методике. Другими важными аспектами являются применение таких инновационных и долговечных материалов и типов конструкций, которые обеспечили бы снижение затрат на техническое обслуживание за счет оптимизации периодов технического обслуживания и характеристик износа, экономии ресурсов и улучшения функциональных характеристик жилых домов.

Важно, чтобы региональные операторы внедрили процессы управления проектами в свою деятельность, связанную с капитальным ремонтом многоквартирных домов, где учитываются фактические результаты выполненных работ оцениваются не только вышестоящими инстанциями и контролирующими органами, но и местными жителями.

По способу достижения своих целей структура управления региональных операторов представляет собой систему управления, основанную на процессах, где на стратегическом уровне цели достигаются путем реализации региональной долгосрочной программы капитального ремонта, а на тактическом уровне - путем реализации краткосрочных планов капитального ремонта общего имущества. Недвижимость в многоквартирных домах при реализации проектов в основном в стандартизированном виде процессы, которые придают структуру набору строительных и ремонтных работ, характеризующихся повторяемостью по своему объему и видам.

Сегодня многие коммерческие и государственные организации используют в своей деятельности метод управления, основанный на проектах, в силу объективных факторов воздействия внешней и внутренней экономической среды. Однако даже крупные проектные компании могут столкнуться с некоторыми трудностями, связанными с координацией всех своих проектных ресурсов. Чтобы решить некоторые из наиболее важных вопросов, проектные офисы создаются как функциональные подразделения, которые централизуют и координируют процесс управления проектами компании.

1. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: учебник / под ред. А.Н. Асаула. СПб., 2005. 288 с.
2. Онищук Г. Тенденция развития населенных пунктов и жилищные проблемы // Материалы другого

международ. наук. - практ. конф. «Реконструкция жилья». КиТв, 2000. С. 21-25.

3. Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем: Монография / Под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А.Баронина и д-ра экон. наук, проф. Л.Н. Семерковой.-М.: ИНФРА-М, 2014.
4. Улицкая Н.Ю., Акимов М.С., Комарова М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство в управлении социально-экономическим развитием муниципального образования // Экономика и предпринимательство. – 2013. № 12-2 (41-2).
5. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – №5-2.
6. Герчикова И. Н. Менеджмент ЖКХ: учебник, 2-е изд. М.: Банки и биржи. ЮНИТИ, 2013. 512 с.
7. Дурович А.П. Маркетинг в жилищно-коммунальной деятельности. Минск, 2013.
8. Менеджмент: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / под ред. А.С. Булатова. М.: Экономика, 2012. 457 с.
9. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149587/
10. Справочник по капитальному ремонту жилых зданий. 2-е изд., перераб. и доп. / под ред. А. И. Лысовой. М.: Строй-издат, 1977. 358 с.
11. Экономика жилищно-коммунального хозяйства города: учеб. пособие. М.: Издво «ВЛАДОС-ПРЕСС», 2013. 298 с.
12. Патрушев А. И. Германия в XX веке. М.: Изд-во «Дрофа», 2004. 432 с.
13. Ярославцева Т.А., Ярославцев А.В. Проблемы реализации реформ в ЖКХ современной России и прав граждан на качественное обслуживание жилья (на примере Хабаровского края) // Вестник ИрГТУ. 2014. № 7. С. 263-268.
14. E.O. Mirgorodskaya, I.V. Novoselova, V.Y. Steiner, Materials Science Forum 931, 1160-1164 (2018)
15. L.B. Zelentsov, L.D. Mayilyan, M.S. Shogenov, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science 90, 012037 (2017)
16. L. Girya, E. Vinogradova, A. Gondusova, T. Muradov, A. Horoshilov, E3S Web of Conferences 281, 03001 (2021)
17. S. Sheina, A. Fedorovskaya, E. Tumanyan, E3S Web of Conferences 263, 05011 (2021)
18. V. Mishchenko, S. Kolodyazhnyi, E. Gorbaneva, MATEC Web of Conferences 193, 05043 (2018)
19. I.Y. Zilberova, K.S. Petrov, A.N.M. Al Fatla, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 913, 042020 (2020)
20. S. Sheina, A. Fedorovskaya, K. Yudina, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 463, 032095 (2018)
- 21 V.Ya. Mishchenko, S.G. Sheina, E.P. Gorbaneva, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 481, 012031 (2019)
22. A. Verkhovskiy, N. Umnyakova, A. Savich, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 463, 032033 (2018)
23. D.G. Ivanova, O.E. Ivanova, S.A. Sukhinin, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 913, 052017 (2020)
24. E.O. Mirgorodskaya, D. Wiegand, I.V. Novoselova, Real Estate: Economics, Management 3, 35-40 (2021)
25. E. Korol, A. Ostyakova, E. Perfilowa, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 365, 062027 (2018)
26. E.O. Mirgorodskaya, S.A. Sukhinin, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 913, 052022 (2020)
27. S.G. Sheina, E.N. Minenko, K.A. Sakovskaya, Materials Science Forum 931, 870-876 (2018)
28. O.V. Kliuchnikova, O.A. Pobegaylov, Procedia Engineering 150, 2168-2172 (2016)
29. S. Barkalov, P. Kurochka, A. Khodunov, N. Kalinina, E3S Web of Conferences 164, 08030 (2020)
30. E. Gorbaneva, V. Mishchenko, K. Sevryukova, E. Ovchinnikova, E3S Web of Conferences 258, 09051 (2021)
31. I. Zilberova, K. Petrov, I. Novoselova, A.N.M. Al Fatla, E3S Web of Conferences 281, 05005 (2021)
32. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами / Иваненко Л.В. – 2014. – С.5.
33. Масаев Ю.А., Масаев В.Ю., Синьков А.А., Фролова Т.В., Коржук А.Б. Анализ развития методологии комплексного управления жилищным фондом РФ на основе зарубежного опыта / Масаев Ю.А., Масаев В.Ю.,

Синьков А.А., Фролова Т.В., Коржук А.Б. – 2017. – С. 7.

34. Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами / Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. – 2015 – С.14.
35. Акифьева Л. В. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным комплексом / Акифьева Л.В. – 2010. – С.11.
36. C.S. Syan, G. Ramsoobag Maintenance applications of multi-criteria optimization: a review Reliab. Eng. Syst. Saf., 190 (2019)
37. B.A. Kayan Conservation plan and “green maintenance” from sustainable repair perspectives Smart Sustain. Built Environ., 4 (2015), pp. 25-44
38. A.S. Asmone, M.Y.L. Chew Merging building maintainability and sustainability assessment: a multicriteria decision making approach IOP Conf. Ser. Earth Environ. Sci., 117 (2018)
39. D.E. Ighravwe, S.A. Oke A multi-criteria decision-making framework for selecting a suitable maintenance strategy for public buildings using sustainability criteria J. Build. Eng., 24 (2019)
40. J. Si, L. Marjanovic-Halburd, F. Nasiri, S. Bell Assessment of building-integrated green technologies: a review and case study on applications of Multi-Criteria Decision Making (MCDM) method Sustain. Cities Soc., 27 (2016), pp. 106-115
41. G. Kanniyapan, L.J. Nesan, I.S. Mohammad, S.K. Tan, V. Ponniah Selection criteria of building material for optimising maintainability Construct. Build. Mater., 221 (2019), pp. 651-660
42. I. Vardopoulos Critical sustainable development factors in the adaptive reuse of urban industrial buildings. A fuzzy DEMATEL approach Sustain. Cities Soc., 50 (2019)
43. C.S. Chen, Y.H. Chiu, L. Tsai Evaluating the adaptive reuse of historic buildings through multicriteria decision-making Habitat Int., 81 (2018), pp. 12-23
44. C.R.S. Varma, S. Palaniappan Comparision of green building rating schemes used in North America, Europe and Asia Habitat Int., 89 (2019)
45. D. Besiktepe, M.E. Ozbek, R.A. Atadero Identification of the criteria for building maintenance decisions in facility management: first step to developing a multi-criteria decision-making approach Buildings, 10 (2020), p. 166
46. A. Jafari, V. Valentin Selection of optimization objectives for decision-making in building energy retrofits Build. Environ., 130 (2018), pp. 94-103
47. X. Xia Control problems in building energy retrofit and maintenance planning Annu. Rev. Contr., 44 (2017), pp. 78-88
48. M. Seddiki, K. Anouche, A. Bennadji, P. Boateng A multi-criteria group decision-making method for the thermal renovation of masonry buildings: the case of Algeria Energy Build., 129 (2016), pp. 471-483
49. L. Malmgren, K. Mjörnell Application of a decision support tool in three renovation projects Sustainability, 7 (2015), pp. 12521-12538
50. A. Farahani, H. Wallbaum, J.O. Dalenbäck The importance of life-cycle based planning in maintenance and energy renovation of multifamily buildings Sustain. Cities Soc., 44 (2019), pp. 715-725
51. D.X. Zhao, B.J. He, C. Johnson, B. Mou Social problems of green buildings: from the humanistic needs to social acceptance Renew. Sustain. Energy Rev., 51 (2015), pp. 1594-1609
52. A. Invidiata, M. Lavagna, E. Ghisi Selecting design strategies using multi-criteria decision making to improve the sustainability of buildings Build. Environ., 139 (2018), pp. 58-68, 10.1016/j.buildenv.2018.04.041
53. C. Thibodeau, A. Bataille, M. Sié Building rehabilitation life cycle assessment methodology-state of the art Renew. Sustain. Energy Rev., 103 (2019), pp. 408-422
54. V. Hasik, E. Escott, R. Bates, S. Carlisle, B. Faircloth, M.M. Bilec Comparative whole-building life cycle assessment of renovation and new construction Build. Environ., 161 (2019)

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/423052>