

відкази з причини фізичного старіння, особливо якщо термін функціонування споруди можна порівнювати із терміном служби окремих елементів.

На ефективність технічної експлуатації будівлі негативно впливають:

- велика різнотипність будівель, яка ускладнює виконання ремонтних робіт;
- складність об'ємно-планувальних і конструктивних рішень будівлі;
- недостатнє технологічне забезпечення процесів технічного обслуговування і ремонту (відсутність запасних деталей, матеріалів, інструмента і обладнання, втрата або відсутність технічної документації);
- порушення принципу рівного зношування елементів конструкцій;
- недоврахування специфіки ремонтних робіт та недостатності простору для проведення робіт.

Роботи по ТЕБ повинні проводитись постійно і обов'язково.

3 Експлуатація житлового фонду

3.1 Види і роботи технічного обслуговування

Самостійного значення у життєвому циклі будівлі мають модернізація, реконструкція, реставрація, аварійне відновлення. На відміну від робіт ТЕБ, які проводяться постійно і обов'язково, виконання цих заходів дискретно залежить від великої кількості умов (соціально-економічних, кон'юнктурних, природно-екологічних і т.ін.)

Модернізація – це приведення будівлі до відповідних сучасних вимог проживання, експлуатації. При модернізації можуть покращуватися планувальні рішення, встановлюватися нове інженерне обладнання. Заходи модернізації направлені на зниження морального зносу.

Реконструкція – зміна техніко-економічних показників (кількості і якості квартир, зміна будівельного об'єму, площі і т.д.), зміна призначення.

Реставрація – науково-виробничий комплекс заходів, які забезпечують відновлення втраченого історичного і архітектурного вигляду будівлі.

Аварійно-відновлювальні роботи – відновлення будівель після стихійних і техногенних пошкоджень і аварій. Ці роботи включають до свого складу ремонт і відновлення пошкоджених будинків, але таких, які збереглися (або їх частин), відновлення пошкоджених будівель для тимчасового їх використання з наступним знесенням, розчищення територій від завалів, знесення будівель, що не підлягають відновленню, влаштування тимчасових транзитних інженерних систем, які забезпечують функціонування об'єктів, які збереглися.

Технічне обслуговування будівель – комплекс робіт по підтриманню справного стану елементів будівлі і заданих параметрів (режимів) роботи його технічних пристроїв. До його складу входять:

- щорічне перевіряння інженерного обладнання;
- огляди і підготування до сезонної експлуатації;
- виконання замовлень населення.

Обсяг цих робіт не завжди піддається точному плануванню тому, що виникнення дрібних відмов носить випадковий характер. На відміну від планово-попереджувального характеру капітального і поточного профілактичного ремонтів, технічне обслуговування будівлі виконується, як правило, при необхідності.

Складність технічного обслуговування будівлі полягає в організації постійних спостережень, фіксації дефектів, що виникають, діагностиці причин і встановленні раціональних методів усунення. Особливе значення для експлуатації будівель мають такі роботи з технічного обслуговування:

- підтримання в житлових приміщеннях необхідного волого-температурного режиму (він може бути сухий нормальний, вологий і мокрий). До комплексу цих заходів входить забезпечення справності

захисних конструкцій, підтримання необхідної температури всередині приміщень і достатня вентиляція;

- захист від перезволоження зовнішніх частин будівлі, які підлягають зволоженню атмосферною вологою – парами повітря, дощем і талими водами. Атмосферна волога може проникати в конструкції будівлі через несправні покрівлі, водовідвідні пристрої, стики елементів будівлі і вимощення;

- запобігання конструкцій від перевантажень.

Для захисту конструкцій від впливу вологи необхідно:

- утримувати у справному стані всі пристрої для відведення атмосферних і талих вод: водостічні труби, розжолобки, карнизи, зливи і т.ін., а також гідроізоляцію фундаментів і стін підвалів, використовувати заходи для захисту захисних і несучих конструкцій від ґрунтової вологи;

- утримувати у справному стані і своєчасно відновлювати захисні елементи штукатурок, облицювань, покрівель, лакофарбового покриття і т.ін.;

- своєчасно прибирати сніг із дахів будівель, не допускати накопичення снігу біля стін будівлі;

- забезпечити справність захисних конструкцій будівлі: стін, покриття, віконних та дверних заповнювачів;

- не допускати безпосередньо біля зовнішніх стін складування виробничої сировини і відходів, особливо гігроскопічних матеріалів (бавовни, шерсті, - порошкоподібних матеріалів т.ін.), а також розташування громіздкого обладнання з великими поверхнями, які ускладнюють вільну циркуляцію повітря біля стін;

- відновлювати пароводоізоляційний шар, що існує на поверхні стін, при необхідності, але не рідше, ніж через 4-6 років.

Запобігання конструкцій від перевантажень виконується шляхом перерозрахунку конструкцій і встановлення можливості розміщення нового обладнання без підсилення, з розвантажувальними площадками або

з підсиленням конструкцій. Ці питання доручають на розгляд проектним організаціям. У ряді випадків зміна габаритів обладнання вимагає влаштування отворів у стінах, що може призвести до перерозподілу навантажень.

З метою запобігання конструкцій промислової будівлі від перевантажень **ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ** :

- встановлення, підвішування та кріплення на конструкціях не передбачуваного проектом технологічного обладнання (навіть на момент його монтажу), транспортних засобів трубопроводів та інших пристроїв, пересування технологічного обладнання, переставляння різних видів внутрішньоцехового транспорту та передавальних пристроїв. Додаткові навантаження у разі виробничої необхідності можуть допускатися тільки за згодою з генеральним проектувальником;

- перевищення проектного навантаження: від кранового обладнання, на підлоги, перекриття, антресолі, переходи і площадки. На ті конструкції, які добре проглядаються, слід виконати і постійно зберігати написи, що вказують величину гранично допустимих навантажень по кожній зоні;

- накопичування снігу або сміття на дахах шаром, що дорівнюють за його ваговими показниками проектного або нормативному навантаженню або перевищує його, під час прибирання покрівлі слід сніг або сміття прибирати рівномірно зі скатів даху, не збираючи у кучі;

- додаткове навантаження на конструкції від тимчасових навантажень, пристроїв або механізмів, у тому числі талей під час виконання будівельних і монтажних робіт у цехах, що діють, без узгодження з генеральним проектувальником;

- перевищення допустимих швидкостей пересування внутрішньоцехового транспорту і різке гальмування його (про це повинні бути попереджувальні написи в цехах і на території підприємства);

- складування матеріалів, виробів або інших вантажів, а також навал ґрунту під час виконання земляних робіт, що викликають боковий тиск на

стіни, перегородки, колони або інші будівельні конструкції без узгодження з генеральним проектувальником;

- використання конструктивних елементів будівель замість якорів, відтяжок, упорів.

Важливою задачею технічного обслуговування є не тільки виконання задач щодо утримання конструкцій, але й постійний аналіз причин і наслідків, прийняття обґрунтованих рішень щодо їх ліквідації методами поточного і капітального ремонтів.

Технічне обслуговування будівель повинне включати роботи з контролю технічного стану, утримання технічного стану, утримання дієздатності або справності, налагодження і регулювання, підготування до сезонної експлуатації будівлі або об'єкта в цілому або елементів і систем, а також із забезпечення санітарно-гігієнічних вимог до приміщень і території, що прилягає.

До технічного обслуговування входять:

1. Роботи, що виконуються під час проведення оглядів окремих елементів і приміщень:

- видалення незначних несправностей у системах водопроводу і каналізації (заміна прокладок у водопровідних кранах, ущільнення згонів, видалення забруднень, регулювання змивальних бачків, кріплення санітарно-технічних приладів, прочищення сифонів, притирання пробкових кранів у змішувачах, заміна гумових прокладок, встановлення обмежувачів – дросельних шайб, очищення бачка від вапняних відкладень і т.ін.), укріплення приладів, які розшаталися, у місцях їх приєднання до трубопроводів;

- видалення незначних несправностей в системах центрального опалення і гарячого водопостачання (регулювання триходових кранів, набивання сальників, дрібний ремонт теплоізоляції і ін.; заміна сталевих радіаторів при протіканні, розбирання, огляд і очищення брудників, повітрязбірників, вантузів, компенсаторів регулювальних кранів, вентилів,

заскочок; очищення від накипу запірної арматури і ін.; підсилення приладів, які розшаталися, в місцях їх приєднання до трубопроводу, кріплення трубопроводів);

- видалення незначних несправностей електротехнічних пристроїв (протирання і заміна електролампочок, що перегоріли, у приміщеннях загального користування, заміна або ремонт штепсельних розеток і вимикачів, дрібний ремонт електропроводки і т.ін.);

- провітрювання колодязів;
- перевіряння справності каналізаційних витяжок, наявності тяги в димовентиляційних каналах, заземлення ванн;

- дрібний ремонт печей (укріплення дверей, передтопкових листків і т.ін.)

- прочищення каналізаційного лежака;
- промащування суриковою замазкою свищів, ділянок кобилок сталевого даху і ін.;

- перевіряння заземлення оболонки електрокабеля, замірювання опору ізоляції дротів;

- перевіряння заземлення обладнання (насоси, щитові вентилятори);

- протирання і заміна електролампочок, що перегоріли, на сходових клітинах, технічних підпіллях і дахах;

- видалення дрібних несправностей електропроводки;

- заміна штепсельних розеток і вимикачів.

2. Роботи, що виконуються при підготовленні будівель до експлуатації у весняно-літній період:

- укріплення водостічних труб, колін і воронок;

- розконсервування і ремонт поливальної системи;

- знімання пружин на вхідних дверях;

- консервація системи центрального опалення;

- ремонт обладнання дитячих і спортивних майданчиків;
- ремонт вимощення, що просіло, тротуарів, пішохідних доріжок;
- влаштування додаткової мережі поливальних систем;
- закріплення держаків для прапорів;
- консервація пересувних громадських туалетів (очищення, дезинфекція, промивання обладнання, підфарбовування, розвантаження ресор, регулювання обладнання);
- роботи зі розкривання продухів у цоколях і вентиляції дахів;
- огляд покрівель, фасадів і підлоги в підвалах.

3. Роботи, що виконуються при підготованні будівель до експлуатації у осінньо-зимовий період:

- утеплення віконних і балконних отворів;
- заміна розбитого віконного скла, склоблоків і балконних дверей;
- утеплювання входних дверей у квартирі;
- ремонт і утеплення горищного перекриття, трубопроводів у горищних і підвальних приміщеннях;
- укріплення і ремонт парпетного огородження; заскління і закривання горищних слухових вікон;
- виготовлення нових або ремонт ходових дощок і перехідних містків, що існують на горищах, у підвалах;
- ремонт, регулювання і випробовування систем водопостачання і центрального опалення;
- ремонт кухонних печей і печей;
- ремонт і утеплення бойлерів;
- ремонт, утеплення і прочищення димовентиляційних каналів;
- заміна розбитих склоблоків, віконного скла, входних дверей і дверей допоміжних приміщень;
- консервація поливальних систем;
- укріплення держаків прапорів, номерних знаків;

- зароблення продухів в цоколях будівель;
- ремонт і утеплення зовнішніх водозабірних кранів і колонок;
- ремонт і встановлення пружин на вхідних дверях;
- ремонт і укріплення вхідних дверей.

4. Інші роботи:

- регулювання і налагодження систем центрального опалення і вентиляції в період її випробовування;
- очищення і промивання водопровідних баків;
- промивання системи центрального опалення;
- регулювання і налагодження систем автоматизованого управління інженерним обладнанням;
- підготування будівель до свят;
- прочищення колодязів;
- підготування систем водостоків до сезонної експлуатації;
- видалення з дахів снігу і льоду;
- очищення даху від сміття, бруду і листя.

Контроль за технічним станом будівель і об'єктів слід здійснювати шляхом проведення систематичних планових і непланових оглядів з використанням сучасних засобів технічної діагностики.

Планові огляди поділяють на:

- загальні (під час яких контролюють технічний стан будівлі або об'єкта в цілому, його систем і зовнішнього благоустрою);
- часткові (під час яких контролюють технічний стан окремих конструкцій приміщень, елементів зовнішнього благоустрою).

Непланові огляди повинні проводитись після землетрусів, селевих потоків, злив, буревіїв, сильних снігопадів, повенів та інших явищ стихійного характеру, котрі можуть спричинити пошкодження окремих елементів будівель і об'єктів, після аварій в системах тепло-, водо-, енергопостачання та при виявленні деформацій основ.

Загальні огляди проводять не рідше двох разів на рік: навесні і восени. Під час весняних оглядів перевіряють готовність будівлі або об'єкта до експлуатації у весняно-літній період, встановлюють обсяги ремонтних робіт з підготовки до експлуатації у осінньо-зимовий період і уточнюють об'єми ремонтних робіт по будівлях і об'єктах, які входять до плану поточного ремонту у рік проведення огляду.

Під час осіннього огляду перевіряють готовність будівлі або об'єкта до експлуатації в осінньо-зимовий період і уточнюють обсяги ремонтних робіт по будівлях і об'єктах, які входять до плану поточного ремонту наступного року.

Під час проведення загальних оглядів контролюють виконання наймачами і орендарями умов договорів найму і аренди.

Періодичність проведення оглядів регламентується нормами (табл.3.1).

Під час проведення часткових оглядів повинні усуватися ті несправності, для яких достатньо часу, що відводиться на огляд.

Загальні огляди житлових будівель здійснюють комісії до складу яких входять представники житлово-експлуатаційних організацій (ЖЕО) і будинкових комітетів (представників правління житлово-будівельних кооперативів). Загальні огляди об'єктів комунального і соціально-культурного призначення проводить комісія до складу якої входить головний інженер (інженер з експлуатації) закладу або підприємства, що виконує контроль за експлуатацією будівлі, технік-доглядач (комендант).

У разі необхідності, можуть бути задіяні спеціалісти-експерти і представники ремонтно-будівельних організацій.

Часткові огляди житлових будівель проводять працівники ЖЕО, а об'єктів комунального і соціально-культурного призначення – працівники служби експлуатації відповідної організації (закладу).

Результати оглядів відображують в документах з обліку технічного стану будівлі або об'єкта (журнал обліку технічного стану, спеціальні

картки і т.ін.). У цих документах міститься: оцінка технічного стану будівлі або об'єкта і його елементів, виявлені несправності, а також відомості про виконання під час оглядів ремонтів.

Узагальнені відомості про стан будівлі або об'єкта повинні щороку відображатися в його технічному паспорті.

Технічний паспорт вміщує описання конструктивних елементів будинку та їх технічного стану, відомостей про час і характер ремонтів, які виконані. Крім повного технічного описання в паспорті повинні бути відповідні пояснювальні креслення.

Щороку в технічному паспорті будинку повинні відмічатися результати його технічного огляду.

Паспорт технічного стану житлового будинку

1. Загальні відомості

1.1. Адреса об'єкта

1.2. Характеристика об'єкта:

1.2.1. Призначення – житловий будинок

1.2.2. Площа забудови

1.2.3. Будівельний обсяг

1.2.4. Кількість поверхів

1.2.5. Кількість квартир (у тому числі за складом кімнат)

1.2.6. Нежилі приміщення

1.3. Генеральний проектувальник

1.4. Генеральний підрядник

1.5. Дата введення в експлуатацію

1.6. Власник – з відомостями про право власності

1.7. Експлуатаційна організація

2. Елементи об'єкта

2.1. Основа

2.2. Будівельні конструкції:

2.2.1. Фундаменти

- 2.2.2. Стіни та перегородки
- 2.2.3. Перекриття
- 2.2.4. Заповнення отворів (вікна, двері)
- 2.2.5. Покрівля
- 2.3. Інженерне обладнання та його джерела:
 - 2.3.1. Водопровід
 - 2.3.2. Каналізація
 - 2.3.3. Опалення
 - 2.3.4. Підігрів води
 - 2.3.5. Газопостачання
 - 2.3.6. Електропостачання
 - 2.3.7. Благоустрій території
- 3. *Стан конструкції і обладнання*
За номенклатурою розділу 2.
Відомості про обстеження:
 - 3.1. Причина проведення
 - 3.2. Дата закінчення
 - 3.3. Основні результати
 - 3.4. Рекомендації
 - 3.5. Реалізація рекомендацій
- 4. *Ремонт і реконструкція*
Час проведення, місце, види та обсяги робіт
 - 4.1. Планові – поточні, капітальні
 - 4.2. Позапланові – аварійні, за результатами обстежень
 - 4.3. Реконструкція

Додатки:

- А. Проектна документація. У разі відсутності – результати обмірювань.
- Б. Виконавча документація.
- В. Акт прийняття
- Г. Документи про результати обстежень

Таблиця 3.1 - Періодичність проведення оглядів

Елементи і приміщення будівлі або об'єкта	Періодичність оглядів, міс.	Примітка
1	2	3
Дахи	3-6	
Дерев'яні конструкції і столярні вироби	6 – 12	
Кам'яні конструкції	12	
Залізобетонні конструкції	12	
Панелі повнозбірних будівель і між панельні стики	12	
Сталеві закладні деталі без антикорозійного захисту у повнозбірних будівлях	Через 10 років після початку експлуатації, потім через кожні 3 роки	Огляди проводяться шляхом розпаковування 5-6 вузлів
Сталеві закладні деталі з антикорозійним захистом	Через 15 років, потім через кожні 3 роки	
Печі, кухонні печі, димоходи, димові труби	3	
Газоходи	3	
Вентиляційні канали	12	
Те ж, в приміщеннях, в яких встановлені газові прилади	3	
Внутрішнє і зовнішнє оздоблення	6 – 12	
Підлоги	12	
Перила і захисні решітки на вікнах сходових клітин	6	
Системи водопроводу, каналізації, гарячого водопостачання	3 – 6	
Системи центрального опалення: У квартирах і основних функціональних приміщеннях об'єктів комунального і соціально-культурного призначення На дахах, у підвалах, на сходових клітинах	3 – 6 2	Огляди проводяться у опалювальний період
Теплові вводи, котли і котельне обладнання	2	
Сміттєпроводи	Щомісяця	
Електрообладнання: Відкрита електропроводка	3	
Прихована електропроводка і електропроводка в сталевих трубах	6	
Кухонні електроплити	6	
Світильники у допоміжних приміщеннях (на сходових клітинах, у	3	

Продовження таблиці 3.1

1	2	3
вестибулях і т.ін.)		
Системи димовидалення і пожежогасіння	Щомісяця	
Домофони	Щомісяця	
Внутрішньодомові мережі, обладнання і пульти управління ОДС	3	
Електрообладнання домових опалювальних котелень і бойлерних, майстерень, водопідкачування фекальних і дренажних насосів	2	
Житлові і допоміжні приміщення квартир: сходові клітини, тамбури, вестибюлі, підвали, горища та інші допоміжні приміщення об'єктів комунального і соціально-культурного призначення	12	

Паспортизація має багато спільного з інвентаризацією житлового фонду, але на відміну від інвентаризації містить детальні дані про технічний стан будівлі та його обладнання, про можливості кращого використання інженерних систем, про експлуатаційні показники обладнання.

В технічному паспорті реєструються не тільки дані про призначення і стан об'єкта, але й обов'язково вказуються відомості про проведені ремонти.

Паспортизація охоплює облік не всіх, а лише найважливіших видів обладнання.

Всі необхідні записи або зміни в технічних паспортах вносяться інженером або техніком.

В ЖЕО слід вести облік заявок мешканців і орендаторів на усунення несправностей елементів житлових будівель.

Для централізованого управління інженерними системами і обладнанням будівель (ліфтами, системами опалення, гарячого

водопостачання, опалювальними котельнями, бойлерними, центральними тепловими пунктами, елеваторними вузлами, системами пожежогашіння і димовидалення, освітленням сходових клітин і т.ін.), а також для врахування заявок на усунення несправностей елементів будівлі слід створювати диспетчерські служби, які оснащені засобами автоматичного контролю і управління.

Генеральний підрядник протягом двох років з моменту здання в експлуатацію закінчених будівництвом або після капітального ремонту будівель (об'єктів) повинен гарантувати якість будівельних (ремонтно-будівельних) робіт і за свої кошти усувати допущені з його вини дефекти і недоліки. На об'єктах комунального і соціально-культурного призначення недоліки усуваються у терміни, що встановлені відповідними органами галузевого управління.

Планування технічного обслуговування будівель і об'єктів повинно здійснюватися шляхом розроблення річних графіків і квартальних планів-графіків робіт з технічного обслуговування.

3.2 Система ремонтів. Стратегія планування

Ремонт будівлі – комплекс організаційно-технічних заходів з усунення фізичного і морального зносу. Ремонт поділяється на такі види:

- *поточний ремонт* (ПР) – для відновлення справності (працездатності) конструкцій і систем інженерного обладнання, а також утримання експлуатаційних показників;

- *капітальний ремонт* (КР) – для відновлення ресурсу будівлі із зміною, у разі необхідності, конструктивних елементів і систем інженерного обладнання, а також покращення експлуатаційних показників;

- *профілактичний ремонт* – забезпечує надійність будівлі в процесі експлуатації із погіршенням стану окремих елементів, вузлів або будівель

в цілому. Основною задачею таких ремонтів є не заміна або відновлення елементів, що вийшли з ладу, а попередження відказів;

- планово-попереджувальні ремонти (ППР) – це ремонти, що періодично проводяться, обсяги яких в основному залежать від термінів служби і видів матеріалів і конструкцій будівлі.

Найважливішим питанням в системі організації капітального ремонту будівлі є встановлення часу початку ремонту і його періодичності. Теоретично можливі два варіанти ремонту:

- за технічним станом, коли ремонт починають після появи несправностей для їх усунення;

- профілактично-попереджувальний ремонт починають до появи відказу (для його попередження).

Дослідження показали економічні та соціальні переваги другого напрямку. На основі вивчення термінів служби і ймовірності настання відказів можна створити таку систему профілактик, яка б забезпечила безвідказне утримання приміщень.

На практиці використовують і поєднання двох стратегій: призначають ремонт за терміном експлуатації, а обсяг робіт визначають за технічним станом. Рекомендована періодичність ремонтів вказана в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 - Періодичність ремонтів

Група житлових будівель за капітальністю	Періодичність ремонтів, роки		
	поточного при загальному зношенні будівлі, %		капітального
	до 60	більше 60	
1	2	3	4
1	3 – 5	2 – 4	18 – 25
2,3	3 – 5	2 – 4	15 – 20
4,5	3 – 5	2 – 3	12 – 15
6,7	3 – 4	2	9 – 12
8	3 – 4	2	недоцільний

Накопичення систематичних даних дозволяє для різних конструкцій і схем будівель, матеріалів і тривалості експлуатації визначити параметри щільності розподілу, час настання відказів і терміни призначення конструкцій на ремонт, які гарантують за σ років (σ – середньоквадратичне відхилення від середньої тривалості служби) до закінчення середньої тривалості служби 68,3 % настання відказу, за 2σ – 95,4%, за 3σ – 99,7 %.

Норми регламентують середню тривалість експлуатації без ремонту (таблиця 3.3).

Таблиця 3.3 - Середня тривалість експлуатації без ремонту

Види житлових приміщень, об'єктів комунального і соціально-культурного призначення за матеріалами основних конструкцій	Тривалість ефективної комплектації, роки, до постановлення на ремонт	
	Поточний	Капітальний
1	2	3
Повнозбірні великопанельні, великоблочні, із стінами з цегли, природного каменя і т.ін. з з/б перекриттям за нормальних умов експлуатації (житлові будівлі, а також будівлі з аналогічним температурно-вологісним режимом основних функціональних приміщень)	3 – 5	15 – 20
Те ж, за сприятливих умов експлуатації, при постійному дотриманні температурно-вологісного режиму (музеї, архіви, бібліотеки і т.ін.)	3 – 5	20 – 25
Те ж, за складних умов експлуатації, при підвищеній вологості, агресивності повітряного середовища, значних коливаннях температури (лазні, пральні, басейни, бальнеота грязелікарні і т.ін.), а також відкриті споруди (спортивні і видовищні і т.ін.)	2 – 3	10 – 15
Із стінами з цегли, природного каменя і т.ін. з дерев'яним покриттям; дерев'яні, із стінами з решти матеріалів за нормальних умов експлуатації (житлові будівлі і будівлі з аналогічним волого-температурним режимом основних функціональних приміщень)	2 – 3	10 – 15
Те ж, за сприятливих умов експлуатації, при постійно підтримуваному температурно-вологісному режимі (музеї, архіви, бібліотеки і	2 – 3	15 – 20

Продовження таблиці 3.3

1	2	3
т.ін)		
Те ж, за складних умов експлуатації, при підвищеній вологості і агресивності повітряного середовища, значних коливаннях температури (лазні, пральні, бальнео- та грязелікарні і т.ін.), а також відкриті споруди (спортивні і видовищні і т.ін.)	2 - 3	8 – 12

Поточний ремонт повинен проводитись з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі або об'єкта з моменту закінчення його будівництва (капітального ремонту) до моменту встановлення на черговий капітальний ремонт (реконструкцію).

Цей ремонт повинен виконуватись за п'ятирічними (з розподілом будівель по роках) і річними планами.

Річні плани (з розподілом будівель по кварталах) повинні складатися для уточнення п'ятирічних планів з урахуванням результатів оглядів, розробленою кошторисно-технічною документацією на поточний ремонт, заходів з підготовки будівель і об'єктів до експлуатації в сезонних умовах.

Приймання закінченого поточного ремонту житлових будівель повинно виконуватися комісією до складу якої входять: представники ЖЕО, ремонтно-будівельної організації, будинкового комітету (правління житлово-будівельного кооперативу, органу управління житловим господарством організації або підприємств міністерств і відомств).

Капітальний ремонт включає усунення несправностей всіх зношених елементів, відновлення або заміну (крім повної заміни кам'яних і бетонних фундаментів, несучих стін і каркасів) довговічнішими і економічнішими та такими, що покращують експлуатаційні показники будівель, що ремонтуються. За економічної доцільності можлива модернізація будівлі або об'єкта: покращення планування, збільшення

кількості і якості послуг, обладнання новими видами інженерного обладнання, благоустрій навколишньої території.

3.3 Державний контроль за експлуатацією житлового фонду

Докорінні зміни у житловій сфері висувають нові вимоги до архітектурно-технічних характеристик житла, яке будується або реконструюється. Сьогодні, коли житло будується, в основному, за рахунок позабюджетних коштів і значна його частина поступає у приватну власність, вимоги до житлових будинків, до їх планування, архітектурної виразності, оснащеності інженерним обладнанням визначаються його споживачами і інвесторами. На перший план висуваються такі якості житла: якість, комфортність, природно-кліматичні умови, естетичність та екологічність.

У відповідності з Конституцією України (стаття 42) займатися окремими видами діяльності можна тільки при наявності ліцензії, тобто дозволу (права) на виконання виду діяльності, який вказано в ліцензії, при обов'язковому дотриманні ліцензійних вимог і умов, що виданий ліцензувальним органом юридичній особі або індивідуальному підприємцю. Законом до цих видів діяльності віднесені:

- діяльність із забезпечення дієздатності теплових і електричних мереж;
- експлуатація інженерних інфраструктур міст і населених пунктів;
- експлуатація централізованих систем питного водопостачання і систем водовідведення міських та інших поселень.

До переліку робіт і послуг, що входять до поняття цих видів діяльності, входять:

- інженерна діагностика технічного стану і режиму функціонування;
- розроблення проекту ремонтних і спеціальних робіт;
- технічне обслуговування;
- поточний ремонт;

- налагоджувальні роботи;
- капітальний ремонт, що проводиться на об'єктах житлово-комунального господарства.

До об'єктів, які виконують ці види діяльності, відносять зовнішні системи (електропостачання, водопостачання, водовідведення, тепlopостачання), житловий фонд і не житлові приміщення, системи вентиляції і кондиціонування повітря, системи зовнішнього освітлення, системи протипожежної безпеки, дорожно-мостове господарство і т.ін.

Основними вимогами і умовами при виконанні робіт, які ліцензовані, є дотримання законодавства України, екологічних, санітарних, протипожежних норм і правил. До пошукачів ліцензії висуваються кваліфікаційні вимоги до працівників і підтвердження можливості виконання заявлених робіт (наявність виробничої бази, інструментів, машин і механізмів).

Угода, яка заключена при відсутності ліцензії, може бути признаною судом не дійсною. Якщо при цьому заподіяні збитки громадянам, організаціям або державі, то це карається штрафом, або виправними роботами, або позбавленням волі.

Контроль за виконанням вимог нормативних документів з технічної експлуатації житлових будівель здійснюють органи державної житлової інспекції. Основним документом, який визначає функції і задачі житлової інспекції, є Положення. Цей документ затверджується органом влади суб'єктів держави.

Періодичність проведення обстеження представниками житлової інспекції встановлюється відповідними документами органів влади і, як правило, виконується 1 раз на 3-5 років.

При виявленні будь-якого порушення, представники інспекції заповнюють офіційний бланк припису державної житлової інспекції. У приписах вказуються: адреса будинку, його власник, перелік порушень, які

встановлено. В окремих графах вказуються заходи, які необхідно виконати власникові будинку та терміни їх виконання.

Важливим етапом роботи житлової інспекції є забезпечення контролю за виконанням заходів за приписами. Перевіряння проводять через 10 днів після закінчення термінів, що вказані у приписах, якщо до цього не поступила від власника будинку або від організації, яка обслуговує, інформація про виконання заходів.

Претензії органів житлової інспекції до юридичних осіб направляються на розгляд Арбітражного суду, а до фізичних осіб – до адміністративних комісій органів виконавчої влади.

4 Попередня оцінка технічного стану, необхідності та можливості проведення ремонту

4.1 Зміна технічного стану будівель

Інтенсивність зміни технічного стану будівель, які експлуатуються, а відповідно, і значення характеристик дієздатності на певні моменти їх використання значною мірою визначаються конструктивними особливостями будівель. Вплив конструктивних особливостей проявляється у їх реакції відгуку на фактори, що впливають під час експлуатації.

Вплив факторів виробничого характеру (якості виготовлення) позначається у розсіюванні початкових значень характеристик дієздатності та інтенсивності зміни цих характеристик за період існування будівлі.

У процесі експлуатації будівель їх технічний стан змінюється, що виражається погіршенням кількісних характеристик дієздатності, а саме, в надійності. Погіршення технічного стану в першу чергу відбувається в результаті зміни фізичних властивостей матеріалів, із яких виготовлені конструктивні елементи, характеру з'єднань між ними, а також їх розмірів і форм. Вказаний процес носить, в основному, закономірний характер, але іноді і випадковий.