



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Материалы к докладу Вавуло Н. М.

ПРОБЛЕМЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Эксплуатация зданий включает в себя обслуживание, текущий и капитальный ремонты зданий.

Эксплуатируемые здания требуют плановых и внеплановых ремонтов, доведения технического состояния зданий до уровня современных нормативных требований по прочности, теплозащитным качествам, устранению появившихся недостатков, выполнению плановых ремонтов здания.

Правильное техническое обслуживание и планово-предупредительные ремонты обеспечивают нормативный срок службы зданий.

Анализ технического состояния эксплуатируемых зданий показал, что они обладают достаточно большим количеством дефектов. Вопрос этот чрезвычайно важный, требует объединения совместных усилий проектировщиков, строителей и специалистов по эксплуатации жилья.

Существующая система разработки новых проектов жилых домов не полностью учитывает требования эксплуатации, а также выводы и предложения научно-исследовательских организаций, осуществляющих изучение эксплуатационных показателей жилых зданий. До сих пор имеют место серьезные недостатки:

- применение совмещенных крыш (невентилируемых и с непроходным чердаком) с уклоном 1-2% с мягкой кровлей. Такие крыши ненадежны в эксплуатации, недолговечны. Крыши с непроходным чердаком неремонтопригодны. В период эксплуатации на ремонт этих крыш затрачивается значительное количество денежных средств и труда. После нескольких лет эксплуатации такие крыши нередко приходится переделывать на чердачные;

- недостаточно проверенные технические решения по теплозащитным качествам наружных конструкций, особенно в местах стыков панелей. Это приводит к промерзанию их, появлению сырости и даже плесени на внутренней поверхности стен и в углах помещений, увеличивает теплопотери здания, создает тяжелые эксплуатационные условия для закладных деталей и ухудшает комфортные условия проживания жителей.

- ненадежная водо- и воздухозащита стыков наружных стеновых панелей, которая приводит к повышенным теплопотерям, ухудшению микроклимата помещений и переувлажнению стен;

- неудовлетворительная звукоизоляция стен, перекрытий и входных квартирных дверей;

- применение окон с увеличенными показателями по теплозащите, но без учета их расположения по толще конструкций;

- применение квартирных дверей низкого качества в слабых обвязках, не обеспечивающих необходимой теплоизоляции;

- неудобные для обслуживания персонала решения выхода на крышу (чердак) и эксплуатируемое подполье через люк по приставным лестницам;

- отсутствие специальных помещений для обслуживающего персонала и кладовых для инвентаря и инструмента, кладовых для хранения сезонных вещей, принадлежащих жильцам. Это приводит к тому, что лоджии и балконы используются в качестве кладовых, захламляются, портят фасад.

В проектах не предусматриваются устройства, облегчающие условия эксплуатации и ремонта зданий. Например, инвентарные приспособления на крышах для подвески люлек, применяемых при ремонте фасадов и стыков панелей; устройства для подачи воды при мытье лестниц и стволов мусоропроводов; места подключения электроприборов для механизированной уборки лестниц, автоматика включения электроосвещения лестниц, механизация удаления мусора из мусорокамер.

В ряде зданий электрощиты и другое электрооборудование располагаются в технических подпольях, проходных коридорах, помещениях для детских колясок, под лестничными маршами и в других местах, неудобных для обслуживания и доступных посторонним лицам, что недопустимо по условиям эксплуатации электрооборудования.

Основными причинами появления дефектов в домах являются:

- неудачные проектные решения;



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

- низкое качество строительно-монтажных работ и применяемых строительных материалов;
- неудовлетворительная работа эксплуатационных организаций.

Все эти недостатки приводят к ухудшению условий проживания жителей, удорожает эксплуатацию зданий, приводит к сокращению межремонтных сроков.

Современные жилые здания представляют собой сложный комплекс инженерных систем и сооружений. Для эксплуатации их необходимо знать основные закономерности износа, старения и разрушения материала элементов зданий, устройство и работу электро-, газо- и теплотехнических систем, а также организационные мероприятия, обеспечивающие своевременный ремонт зданий, осмотры, наладочно-регулирующие работы и устранение возникающих неисправностей и отказов.

В настоящее время затянувшейся жилищной реформы многие здания имеют нарушение сроков ремонта, недостаточную теплозащиту, а значит удорожание эксплуатации.

В г. Москве намечена программа выполнения капитального ремонта типовых зданий, построенных в 60-70-х годах. При этом выполняется комплекс работ по преодолению физического износа конструктивных элементов и инженерных систем зданий.

Основной задачей является приведение в технически исправное состояние крыш с обеспечением температурно-влажностного режима чердачных помещений; фасадов зданий с ремонтом балконов, входной группы в здания (вестибюль, тамбур). Основной же упор делается на ремонт и замену сетей центрального отопления, водоснабжения, канализации и электрооборудования.

При выполнении ремонта применяются новые эффективные материалы и технологии, что позволит улучшить условия проживания жителей, снизить энергозатраты.

Для выполнения поставленных задач необходимо внедрение имеющихся и разработка новых технологий по приведению конструкций и инженерного оборудования зданий в технически исправное состояние.