



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВПО «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ

СЕРВЕЙИНГ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРИЯ, ПРАКТИКА

В трех частях

Научный редактор П.Г. Грабовый

Часть 3

Эксплуатационный модуль сервейинга
в системе территориально-пространственного
развития муниципального образования

Москва 2013

УДК 338(-21)

ББК 65.22

С32

СЕРИЯ ОСНОВАНА В 2008 ГОДУ

Р е ц е н з е н т ы:

кандидат технических наук, профессор *А.П. Дубяга*,
 зав. кафедрой экспертизы и управления недвижимостью
 Юго-западного государственного университета (г. Курск);
 доктор технических наук, профессор *С.А. Болотин*,
 зав. кафедрой организации строительства Санкт-Петербургского
 государственного архитектурно-строительного университета

*Монография рекомендована к публикации
 научно-техническим советом МГСУ*

А в т о р ы ч а с т и 3: В.М. Калинин (гл. 1); С.Н. Попельныхов (гл. 2,
 разд. 2.1, 2.3); В.Н. Семенов (гл. 2, разд. 2.2, 2.4, 2.5); К.П. Грабовый
 (гл. 3, разд. 3.1—3.4, заключение), Е.А. Солнцев (гл. 3, разд. 3.5);
 Д.А. Капырин (гл. 3, разд. 3.6, прил. 1, 2)

С32 Сервейинг и профессиональный девелопмент недви-
 жимости: теория, практика : монография : в 3 частях. Ч. 3.
 Эксплуатационный модуль сервейинга в системе терри-
 ториально-пространственного развития муниципального
 образования / науч. ред. П.Г. Грабовый ; М-во образования
 и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВПО «Моск. гос. строит.
 ун-т». — Москва : МГСУ, 2013. — 208 с. (Библиотека научных
 разработок и проектов НИУ МГСУ).

ISBN 978-5-7264-0636-7

ISBN 978-5-7264-0730-2 (ч. 3)

По большей части жилищный фонд Российской Федерации был приватизирован в начале 90-х гг. прошлого столетия. В последующие 20 лет текущий и капитальный ремонты жилых квартир и инфраструктуры не выполнялись. Отсутствовал необходимый объем капиталовложений. Из 59 млн квартир около 50 % в России нуждаются в санации.

Недостаточный объем текущего ремонта в прошлом привел к значительным физическим и структурным повреждениям зданий и сооружений, которые с учетом общего возраста построек ведут к снижению остаточного срока их эксплуатации.

Эффективное управление многоквартирным домом невозможно без применения энергосберегающих технологий, направленных на использование современных теплоизоляционных материалов, сокращающих потери тепла за счет регулирования энергозатрат без замены изношенных трубопроводов и энергосберегающего оборудования. Эти и другие вопросы нашли свое отражение в третьей части монографии.

Для инженеров (сервейеров) — специалистов по недвижимости, работников муниципальных и иных предприятий ЖКХ, потребителей коммунальных услуг, преподавателей, аспирантов и магистров.

УДК 338(-21)

ББК 65.22

ISBN 978-5-7264-0636-7

ISBN 978-5-7264-0730-2 (ч. 3)

© ФГБОУ ВПО «МГСУ», 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1. МОНИТОРИНГ КАК ОСНОВА СТРАТЕГИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИМ СОСТОЯНИЕМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	5
1.1. Содержание, текущий и капитальный ремонт объектов	5
1.2. Показатели, определяющие риск нарушения условий безопасности и комфортного использования объекта и затрат, связанных с предупреждением и ликвидацией последствий его реализации	13
1.3. Практические методы минимизации риска в процессе эксплуатации объекта	17
1.4. Методологические основы мониторинга состояния жилищного фонда.....	19
1.5. Методика мониторинга геологической среды территории муниципального образования.....	27
1.6. Методика мониторинга экологической среды территории муниципального образования.....	31
1.7. Методология разработки стратегического плана управления техническим состоянием жилищного фонда.....	33
Глава 2. ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ СИСТЕМОЙ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ СЕРВЕЙИНГА И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА	37
2.1. Государственно-частное партнерство в жилищно- коммунальной сфере.....	37
2.2. Анализ этапов жизненного цикла энергоресурса в сочетании с функциями организации и управления	55
2.3. Приоритеты стратегий организации комплексного развития коммунальной инфраструктуры муниципального образования	65
2.4. Разработка организационного механизма проведения работ по экономии и сохранению энергоресурсов	76
2.5. Организация управления по изменению организационно- технической надежности для систем энергосбережения инфраструктурных объектов недвижимости по жизнеобеспечению муниципального образования.....	81
Глава 3. УПРАВЛЕНИЕ ЭНЕРГО- И РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩИМИ ИННОВАЦИЯМИ В ЖИЛИЩНОМ И КОММУНАЛЬНОМ КОМПЛЕКСАХ.....	91
3.1. Современный зарубежный опыт и тенденции в решении проблем энерго- и ресурсосбережения.....	91
3.2. Проблемы энерго- и ресурсосбережения в жилищном и коммунальном комплексах в системе устойчивого	

социально-экономического развития муниципальных территорий	100
3.3. Эколого-экономические балансы в оценке энерго- и ресурсосбережения предприятий и организаций ЖКХ	112
3.4. Организационно-экономический механизм управления надежностью энерго- и ресурсосбережения в корпоративной системе ЖКК.....	132
3.5. Основные инновационные мероприятия в энерго- и ресурсосбережении зданий.....	146
3.6. Энерго- и ресурсосбережение — основа стратегии устойчивого развития города и сервейинга территории	165
ПОСЛЕСЛОВИЕ.....	171
Библиографический список.....	172
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	194