

(1344 чел.) и привлечь из них 0,3% (4 человека) реальных клиентов.

Таким образом, за счет рекламной кампании планируется привлечь 427 туристов. С учетом кресс-парного пересечения (около 8%) прогнозируемая величина сократится до 393 человек, что в среднем принесет доход в размере  $393 \text{ чел.} \times 900 \text{ грн.} = 353,7 \text{ тыс. грн.}$  при понесенных затратах на рекламу 34,2 тыс. грн.

В целом рекламный бюджет составит 9,7% в сумме доходов, что отвечает общепринятым стандартам, где рекламный бюджет средних фирм закладывается в размере 10% от планируемой прибыли.

*Получено 26.09.2001*

УДК 338.242

**Н.И.ДЕГТЯРЕВ**

*Харьковское бюро технической инвентаризации*

**В.И.ТИТЯЕВ**, канд. экон. наук

*Харьковская государственная академия городского хозяйства*

### **О РАСШИРЕНИИ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Рассматривается необходимость дополнения технического паспорта на жилые дома новыми нормативными характеристиками в связи с возникновением и функционированием вторичного рынка жилья.

Согласно действующему законодательству и сложившейся практике городские бюро технической инвентаризации по заказу жилищно-эксплуатационных организаций для каждого многоэтажного дома составляют технические паспорта. Технический паспорт – это документ, в котором отражена характеристика жилого дома и земельного участка. Содержание разделов технического паспорта представлено в таблице.

<b>№ раздела</b>	<b>Наименование раздела</b>	<b>Содержание раздела</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<i>1. Техническая характеристика земельного участка</i>		
1.	Владение строениями на участке	Наименование владельцев и их долевое участие, номер строений по плану, основание владения (наименование, дата и номер документа)
2.	План земельного участка	Указывается его масштаб
3.	Эксплуатация земельного участка	Площадь участка – застроенная и незастроенная; наличие асфальтовых покрытий, оборудованных площадок, зеленых насаждений: скверов, газонов и т.п.
4.	Уборочная площадь	Площадь дворовой территории: асфальтовых покрытий, оборудованных площадок; площадь тротуаров, арочных проездов

Продолжение таблицы

1	2	3
5.	Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений	Указывается назначение, этажность, длина, ширина, высота, площадь, объем; описание конструктивных элементов и их удельные веса, % износа, восстановительная и действительная стоимость, потребность в капитальном ремонте
6.	Общая стоимость строений и сооружений на участке	Отражается восстановительная и действительная стоимость основных строений, служебных строений и сооружений, общая стоимость
<i>II. Техническая характеристика жилого дома</i>		
1.	Общие сведения	Указываются владелец, тип проекта, год постройки, число этажей, лестниц, уборочная площадь, объем, общая полезная площадь дома, площадь жилых помещений, средняя площадь квартиры. Распределение жилой площади, распределение квартир по числу комнат. Нежилые помещения и их площадь
2.	Благоустройство полезной площади	Наличие водопровода, канализации, отопления, ванн, горячего водоснабжения, газоснабжения, мусоропроводов, лифтов, напряжения электросети
3.	Исчисление площадей и объемов основных и отдельных частей строения и пристроек	Наименование, формулы для подсчета площадей по наружному обмеру, площадь, высота, объем
4.	Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома	Наименование конструктивных элементов, их описание (материалы, отделка и др.), техническое состояние, удельные веса, % износа
5.	Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек	Год постройки, группа капитальности, наименование конструктивных элементов (фундамент, перекрытия, крыша и др.), описание их, техническое состояние (осадки, трещины, гниль), удельные веса конструктивных элементов, % износа
6.	Техническое описание холодных пристроек и тамбуров	Указывается назначение, этажность, описание конструктивных элементов и их удельного веса (фундамент, стены, перекрытия и др.), % износа
7.	Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек	Наименование строений и пристроек, стоимость по таблице, поправка к стоимости в коэффициентах (на высоту, площадь, объем и другие параметры), стоимость единицы измерения, восстановительная стоимость, % износа, действительная стоимость
8.	Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте	Наименование замощений, ограждений; единица измерения, количество, % износа, потребность в капитальном ремонте, сумма (грн.), выполнено
9.	Потребность в капитальном ремонте строения	Наименование конструктивных элементов и оборудования (фундамент, стены, крыша, полы и др.), единица измерения, количество, % износа, потребность в капитальном ремонте, выполнено

Как видно из показателей, приведенных в этой таблице, паспорт содержит полную техническую характеристику земельного участка и

строения. До недавнего времени этих показателей было достаточно для решения вопросов эксплуатации и ремонта зданий. Однако с приватизацией жилого фонда и значительным ростом тарифов по квартплате и коммунальным услугам возникла необходимость дополнить технический паспорт новыми нормативными показателями, характеризующими экономичность строения. К этим показателям относятся:

- а) трудоемкость эксплуатации здания в разрезе конструктивных элементов и инженерного оборудования (кровля, столярные изделия, сантехническое оборудование и т.д.);
- б) трудоемкость уборки подъездов и мест общего пользования;
- в) трудоемкость уборки придомовой территории;
- г) расход электроэнергии для освещения мест общего пользования (подъезды, подвал, чердак, служебные помещения);
- д) расход электроэнергии на эксплуатацию лифтов;
- е) утечки воды в квартирных сантехприборах;
- ж) расход воды на уборку мест общего пользования и поливку зеленых насаждений в летнее время;
- з) расход тепловой энергии на отопительный сезон;
- и) расход горячей воды в квартирах.

По этим показателям можно будет судить, в какой степени жилищная организация экономно расходует средства на содержание дома, как осуществлять меры по содержанию энергоресурсов. От реальной экономии материальных и энергетических ресурсов будут в выигрыше как жилищные организации, так и жильцы. Преимущества конкретизации экономических характеристик для отдельных зданий можно показать на таком примере. Необходимо, например, определить расход топлива для отопления нового жилого здания панельного типа кубатурой  $V=9140 \text{ м}^3$  (по наружному обмеру). Общая полезная площадь дома  $S=2800 \text{ м}^2$ . Расчетные часовые электропотери здания  $Q_{\text{час}}$  согласно проекту или паспорту здания составляют 179000 ккал. Климатические данные следующие:  $t_{\text{н}} = -20 \text{ }^\circ\text{C}$ ;  $t_{\text{н.ср.}} = -0,2 \text{ }^\circ\text{C}$ ;  $n=179 \text{ сут.}$ ;  $\eta = 0,75$ .

Находим расход условного топлива (в  $\text{кг/м}^3$ ) для отопления данного здания за отопительный сезон, пользуясь формулой:

$$B = \frac{Q_{\text{рас}}(t_{\text{в}} - t_{\text{н.ср.}}) \cdot n \cdot 24}{V(t_{\text{в}} - t_{\text{н}}) \cdot 7000 \cdot \eta_{\text{к.у}}}$$

де  $Q_{\text{рас}}$  – расчетное количество тепла, теряемое принятой группой зданий или отдельным зданием (т.е. максимальные теплопотери зда-

ний при наиболее низкой температуре наружного воздуха), ккал/ч;  $t_{в}$  – температура воздуха внутри отапливаемого помещения, поддерживаемая в зависимости от назначения помещения, °С;  $p$  – продолжительность отопительного периода в сутках в соответствии с климатологическими данными для данного населенного пункта;  $t_{н.ср.}$  – средняя температура наружного воздуха за отопительный период, °С;  $t_{н}$  – расчетная минимальная температура наружного воздуха (принимается наружная температура самой холодной пятидневки в отопительном периоде), °С;  $V$  – объем отапливаемых зданий (по наружному обмеру), м<sup>3</sup>; 7000 – теплота сгорания условного топлива, ккал/ч;  $\eta_{к.у.}$  – средний КПД отопительных котельных установок или отопительной системы (если расчет ведется для группы зданий); для печного отопления – средний КПД печей ( $\eta_{п}$ ).

Определяем расход условного топлива (в т у.т.) для отопления данного здания за отопительный сезон по формуле

$$V_{от} = \frac{179000[18 - (-0,2)] \cdot 179 \cdot 24}{[18 - (-20)] \cdot 7000 \cdot 0,75} = 70153 \text{ кг} = 70,15$$

(принимается, что центральная котельная, обслуживающая рассматриваемое здание, работает на природном газе).

В натуральном выражении требуемый расход топлива за отопительный сезон составит

$$70153 / 1,17 \approx 60 \text{ тыс. м}^3$$

(1,17 – переводной коэффициент природного газа к условному топливу).

Если принять, что стоимость газа с НДС для отопления жилых домов принята 21 коп. за 1 м<sup>3</sup>, а стоимость топлива в тарифе теплоснабжающих организаций 70%, то месячный тариф за отопление 1 м<sup>2</sup> общей полезной площади данного дома будет

$$T_{т} = \frac{21 \cdot 60000}{0,7 \cdot 12 \cdot 2800} = 53 \text{ коп.}$$

При этом действующий тариф за отопление 1 м<sup>2</sup> полезной площади в городах Украины колеблется от 70 до 85 коп. в месяц. Очевидно, что тариф на отопление квартир данного дома должен быть меньше на 30-40%.

Получено 28.09.2001