

УДК 65.053

А.В.ПОЛОНИИ

*Харьковская государственная академия городского хозяйства*

### **СРОК ЭКСПЛУАТАЦИИ КАК ФАКТОР ТРУДОЕМКОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ**

На основании обследования заявок жильцов установлена зависимость между сроками службы жилых зданий и трудоемкостью их технической эксплуатации. Показана ошибочность действующей системы технико-экономического нормирования, которая не учитывает фактор фактического эксплуатационного периода жилых домов.

Действующие нормы обслуживания жилых зданий для производственного персонала учитывают количественные показатели: полезная площадь домов, площадь кровель, количество квартир и т.п. При этом качественное состояние домов во внимание не принимается. Вместе с тем физический износ зданий, срок их эксплуатации оказывают существенное влияние на трудоемкость выполняемых работ. Это подтверждается обследованием заявок жильцов на ремонтные работы по разным зданиям.

Для изучения особенностей потоков заявок жильцов группой специалистов ХГАГХ с нашим участием было обследовано 300 зданий в разных районах г.Харькова. На основании обобщения полученных данных установлена зависимость количества заявок жильцов от сроков эксплуатации зданий для столяров, кровельщиков, электриков и слесарей-сантехников. Группировки заявок и сроков эксплуатации представлены в таблице.

Зависимость количества заявок от сроков эксплуатации зданий

№ показателя	Срок эксплуатации	% заявок			
		столяров	кровельщиков	электриков	слесарей-сантехников
1	0	0	0	1,1	0,8
2	11 – 30	10	6	50	50,7
3	31 – 50	20	12	13	15,6
4	51 – 70	10	29	14	14,8
5	более 70	60	53	21,9	18,3

Для наглядности показатели таблицы приведены в графическом виде на рис.1-4. Из рисунков можно заключить, что объем столярных и кровельных работ резко увеличивается после 70-летнего срока эксплуатации зданий, а санитарно-технические устройства и электрообо-

рудование требуют интенсивной замены в период эксплуатации дома от 10 до 30 лет. Все это вызывает необходимость дифференцировать нормативную численность производственного персонала домохозяйств в зависимости от сроков ввода в эксплуатацию жилых домов.

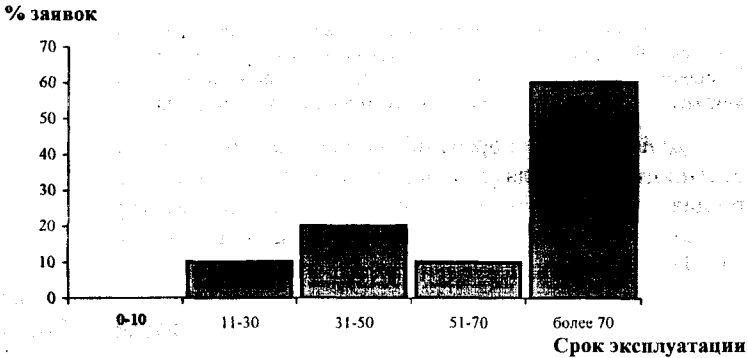


Рис.1 – Ранжировка заявок для столяров в ЖЭУ по срокам эксплуатации жилых домов

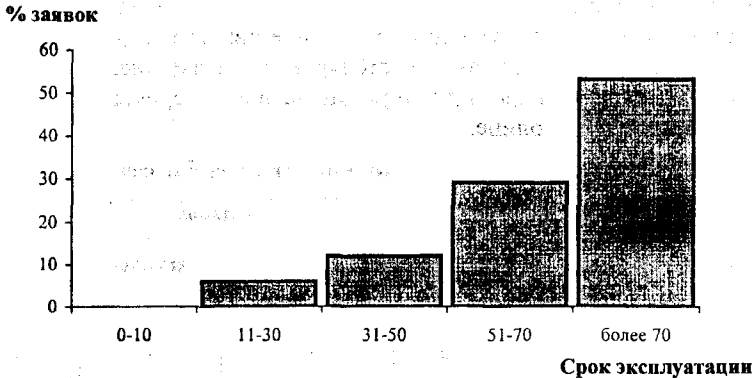
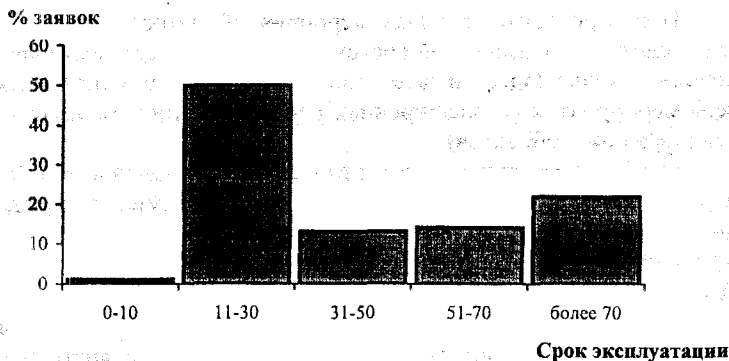


Рис.2 – Ранжировка заявок для кровельщиков по срокам эксплуатации жилых домов

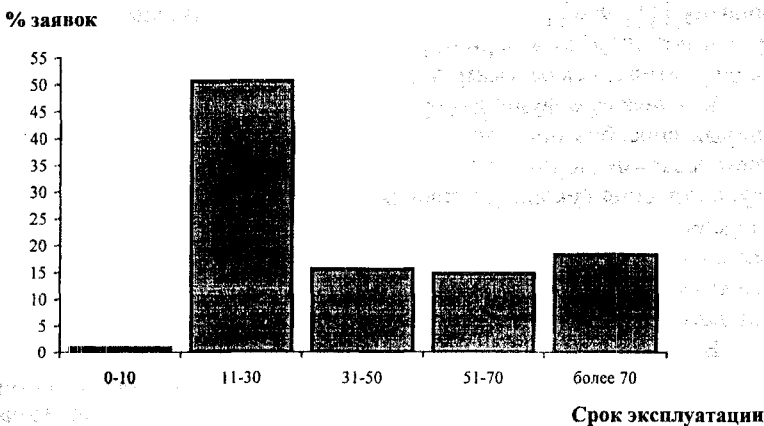
При этом такая дифференциация должна быть по каждой профессии: столярам, кровельщикам, слесарям, электрикам, каменщикам и т.п. Учитывая, что домохозяйства имеют жилой фонд со своими индивидуальными характеристиками, в каждом из них должна быть и разная численность производственного персонала. Эту численность по каждой профессии можно рассчитать по формуле

$$K_0^i = S_j \cdot N_z \cdot T / E,$$

где  $K_0^i$  – необходимая численность производственного персонала  $i$ -й профессии;  $S_j$  – общая жилая площадь домохозяйства с  $j$ -м сроком эксплуатации;  $N_z$  – число заявок в домах с  $z$ -м сроком службы;  $T$  – средняя трудоемкость выполнения одной заявки;  $E$  – эффективный фонд рабочего времени.



**Рис.3 – Ранжировка заявок для электриков по срокам эксплуатации жилых домов**



**Рис.4 – Ранжировка заявок для слесарей-сантехников по срокам эксплуатации жилых домов**

Получено 12.10.2001