Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 5

Глава 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖКХ 6

1.1. Нормативная база в области технической эксплуатации объектов ЖКХ 6

1.2. Основы организации технической эксплуатации объектов ЖКХ 14

1.3. Обеспечение качества организации технической эксплуатации объектов ЖКХ 25

1.4. Организация аварийно-технического обслуживания 31

2. ПЛАНИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖКХ 34

2.1. Методы планирования технической эксплуатации объектов ЖКХ 34

2.2. Планирование мероприятий по контролю технического состояния объектов ЖКХ 49

2.3. Технико-экономическое обоснование решений при планировании эксплуатационных мероприятий 56

2.4. Основные принципы планирования материально-технических запасов ресурсов 61

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 67

ВВЕДЕНИЕ

Система технической эксплуатации зданий и сооружений представляет собой комплекс работ по контролю за техническим состоянием, техническому обслуживанию, техническому обследованию, в том числе за поддержанием работоспособности и исправности, текущему ремонту, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий и сооружений в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации. Система технической эксплуатации должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и сооружений в течение всего периода их использования по назначению.

В задачи технической эксплуатации здания (сооружения) входят:

- обеспечение нормального функционирования здания в соответствии с его функциональным назначением;
- обеспечение запланированных эксплуатационных характеристик объекта в течение всего срока службы;
- обеспечение установленного уровня безопасности;
- обеспечение безаварийной работы инженерно-технических систем здания;
- поддержание установленного внутреннего климата (температурно-влажностного режима);
- поддержание нормального санитарно-гигиенического состояния объекта и придомовой территории.

Данное учебное пособие предназначено для изучения теоретического курса по дисциплине «Организация и планирование технической эксплуатации зданий».

Глава 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖКХ

1.1. Нормативная база в области технической эксплуатации объектов ЖКХ

Цель и задачи технической эксплуатации объектов ЖКХ

Техническая эксплуатация зданий — это комплекс мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение нормативного срока службы, функционирование здания по назначению.

Цели обслуживания и технической эксплуатации жилищного фонда:

– обеспечивать целостность и сохранность фонда;

– проводить единую техническую политику, которая обеспечит соблюдение всех требований, отраженных в нормативных документах и имеющих отношение к содержанию, ремонту и технической эксплуатации жилищного фонда;

– выполнять все установленные нормативы, касающиеся содержания и ремонта жилищного фонда собственниками или управляющими компаниями, а также иными уполномоченными организациями разных форм собственности, которые занимаются обслуживанием жилых помещений.

Техническая эксплуатация зданий состоит из технического обслуживания, системы ремонтов, санитарного содержания.

Система технического обслуживания включает в себя обеспечение нормативных режимов и параметров, наладку инженерного оборудования, технические осмотры зданий и конструкций. Система ремонтов состоит из текущего и капитального ремонтов.

Санитарное содержание зданий заключается в уборке общественных помещений, придомовой территории, сборе мусора.

Задачи эксплуатации зданий состоят в обеспечении безотказной работы конструкций здания; соблюдении нормальных санитарно-гигиенических условий и правильном использовании инженерного оборудования; поддержании температурно-влажностного режима помещений; проведении своевременного ремонта; повышении степени благоустройства зданий и т.д.

В процессе эксплуатации здание должно постоянно обслуживаться и ремонтироваться. Техническое обслуживание здания — это комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания, а также заданных параметров и режимов работы технических устройств, направленных на обеспечение сохранности зданий. Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование зданий в течение всего периода их использования по назначению.

Сроки проведения ремонта зданий должны определяться на основе оценки их технического состояния.

Техническое обслуживание зданий включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержанию исправности, наладке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации здания в целом, а также его элементов и систем. Контроль за техническим состоянием зданий осуществляют путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих осмотрах необходимо контролировать техническое состояние здания в целом, при проведении частичных осмотров им подвергаются отдельные конструкции.

Неплановые осмотры проводятся после ураганных ветров, ливней, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, после аварий. Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью.

Текущий ремонт здания выполняется с целью восстановления исправности его конструкций и систем инженерного оборудования, поддержания эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним и годовым планам. Годовые планы составляются в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий к эксплуатации в сезонных условиях.

Капитальный ремонт производится с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

Ремонт назначают в зависимости от срока эксплуатации, а объем ремонтных работ определяют по техническому состоянию.

Основная нормативно-правовая документация, регулирующая деятельность в сфере организации технической эксплуатации объектов ЖКХ

Правовая база

Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации».

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

Указы Президента Российской Федерации

Указ Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 7 мая 2012 г. № 600.

Указ Президента Российской Федерации «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» от 01 ноября 2013 № 819.

Постановления Правительства Российской Федерации

Постановление Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г. № 570 «О стандартах раскрытия информации теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями и органами регулирования».

Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 г. № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения».

Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Постановление Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 г. № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения».

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 857 «Об особенностях применения правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

Постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Постановление Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2006 г. № 748 «Об утверждении примерного концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляется переработка, утилизация и размещение твердых коммунальных отходов, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания граждан.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2009 г. № 1220 «Об определении применяемых при установлении долгосрочных тарифов показателей надежности и качества поставляемых товаров и оказываемых услуг».

Иные нормативные и правовые документы

Постановление Совета Федерации Российской Федерации от 9 февраля 2005 г. № 27-СФ «О тарифообразовании в жилищно-коммунальном хозяйстве и естественных монополиях на 2005 год».

Постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

МДК 2-04.2004. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда.

МДК 4-07.2004. Методика распределения общедомового потребления тепловой энергии на отопление между индивидуальными потребителями на основе показаний квартирных приборов учета теплоты.

Приказ Госстроя Российской Федерации от 20 августа 2001 г. № 191 «Об утверждении Методических рекомендаций по техническому расследованию и учету технологических нарушений в системах коммунального энергоснабжения и работе энергетических организаций жилищно-коммунального комплекса».

Приказ Госстроя Российской Федерации Российской Федерации от 21 июня 2000 № 141 «Об утверждении особенностей работы с персоналом энергетических организаций системы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации».

Приказ Госстроя Российской Федерации от 13 декабря 2000 г. № 285 «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения».

МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации.

ГОСТ Р 51617–2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования.

ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

СП 255.1325800.2016. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.

ГОСТ Р 56038–2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования.

ГОСТ Р 56192–2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.

ГОСТ Р 56194–2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования.

ГОСТ Р 56195–2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования.

МДС 13-14.2000. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений.

ГОСТ 31937–2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

ВСН 57-88(р). Положение по техническому обследованию жилых зданий.

СП 13-102–2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

Градостроительный кодекс Российской Федерации

В Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ определены главные правила застройки, а также точно указаны зоны, разрешенные для реконструкции, строительства и иных действий подобного характера. Документ имеет особую важность в градостроительной и жилищно-коммунальной сфере. Главная цель кодекса — исключение произвола и нарушения.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) — это закон, устанавливающий нормы и правила в сфере градостроительной деятельности на территории Российской Федерации. В нем определены главные требования к проведению следующих работ:

– градостроительного зонирования;
– архитектурно-строительного планирования;
– планировки территорий;
– территориального планирования.

Сила ГрК РФ распространяется как на строительный, так и жилищно-коммунальный сектор: возведение, ремонт и восстановление объектов капстроительства. Оформление документа вызвано рядом причин:

– упорядочиванием положений и других законодательных актов;
– повышением объемов строительства;
– развитием рынка доступного жилья для людей.

В ГрК РФ четко указываются компетенции участников градостроительного и жилищно-коммунального сектора, иерархия подчиненности и полномочия различных органов власти, что упрощает процесс реализации механизмов взаимоотношений органов.

Задача градостроительного кодекса заключается в регулировании:

– градостроительных взаимоотношений, которые связаны с работой, направленной на развитие определенных зон (городов и других поселений);

– инженерных изысканий, территориального планирования, строительства и восстановления объектов капстроительства, архитектурно-строительного проектирования, планировки территории, капремонта (работы, при которых затрагивается безопасность объекта);

– отношений, связанных с предотвращением чрезвычайных ситуаций (ЧС) и устранением их последствий, а также принятием мер по гарантированию безопасности строительства;

– отношений, связанных с получением и прекращением статуса саморегулируемой организации (СРО), деятельностью СРО, определением правового положения, использованием мер дисциплинарного воздействия и установлением порядка СРО;

– отношений, имеющих связь с обустройством искусственных участков земли.

Кодекс регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей среды в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения.

Градостроительная деятельность, согласно кодексу, — это деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений.

Жилищный кодекс Российской Федерации

Жилищный Кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ, утвержденный 29 декабря 2004 г. и вступивший в силу 1 марта 2005 г., пришел на смену советскому Жилищному кодексу 1984 г. Современный ЖК РФ — нормативный акт, призванный регулировать отношения, связанные с эксплуатацией жилых помещений. Также закон закрепляет жилищные права, обязательства физических лиц. Без кодекса невозможно представить упорядоченную эксплуатацию жилищного фонда.

Закон имеет прямое действие на всей территории Российской Федерации. Для исполнения его положений издано множество других актов, в том числе законы субъектов Российской Федерации. Однако все они должны соответствовать Жилищному кодексу.

Согласно Жилищному кодексу *жилым помещением* признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Государственный учет жилищного фонда должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Управление осуществляется собственниками жилых помещений с помощью делегирования полномочий компаниям, выполняющим сбор средств (коммунальные платежи, капремонт и т.п.) и обеспечивающим дом и придомовую территорию всем необходимым для комфортного проживания людей. Отдельный девятый раздел кодекса посвящен проведению капремонта. Законодатель определяет понятие капремонта, процедуру его проведения и правила формирования специального фонда. Несмотря на то что большая часть Жилищного кодекса посвящена многоквартирным домам, этот документ регулирует взаимоотношения лиц различного ранга относительно всего жилого фонда страны, т.е. индивидуального жилья, многоквартирных домов разных форм собственности, ведомственных и специальных помещений. Нормативы этого кодекса касаются всех жителей страны.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы его собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

СП 255.1325800. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения

Цель Свода правил (СП 255.1325800. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения — нормативное обеспечение разделов по эксплуатации Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Свод правил устанавливает общие эксплуатационные требования к зданиям и сооружениям в условиях нормальной эксплуатации.

Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям) подразделяют на общие и особые.

Общие эксплуатационные требования предъявляют ко всем объектам капитального строительства. Особые эксплуатационные требования определяются спецификой функционального назначения здания (сооружения), а также природно-техногенными особенностями места его расположения.

Рекомендуемый срок службы здания (сооружения) следует принимать в соответствии с табл. 1.1.

Таблица 1.1

Рекомендуемые сроки службы зданий (сооружений)

Объекты	Примерный срок службы, лет
Временные здания (сооружения) (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.) (см. дополнительно ГОСТ 22853–86)	10
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.)	Не менее 25
Здания (сооружения) массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50
Уникальные здания (сооружения)	100 и более

Расчетные сроки службы элементов и систем зданий (сооружений) могут отличаться от приведенных в табл. 1.1. В соответствии с п. 4.3 ГОСТ 27751–2014 они должны быть определены генеральным проектировщиком по согласованию с заказчиком. Периодичность капитального ремонта (замены) отдельных строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения следует предусматривать в соответствии с расчетными сроками службы, если иное не обосновано результатами обследований технического состояния конструкций, оснований, систем инженерно-технического обеспечения зданий (сооружений).

К основным эксплуатационным характеристикам здания (сооружения) относятся:

– функциональная пригодность;
– безопасность;
– надежность;
– ремонтопригодность;
– долговечность.

Эксплуатационные нагрузки и воздействия приведены в СП 20.13330.2016.

При эксплуатации зданий (сооружений) для обеспечения работы эксплуатационных служб необходимо выполнить следующие требования:

– конструктивные элементы и системы инженерно-технического обеспечения должны быть доступны для выполнения ремонтных работ, устранения возникающих неисправностей и дефектов, регулировки и наладки в процессе эксплуатации;

– предусматриваются мероприятия по контролю технического состояния здания (сооружения), поддержанию его работоспособности и исправности;

– обеспечивается доступность установленных элементов контроля, требующих метрологического обеспечения;

– здание (сооружение) в целях его нормальной эксплуатации должно иметь устройства и необходимые для размещения эксплуатирующего персонала помещения.

Техническая эксплуатационная документация временная и постоянного хранения

Эксплуатационные документы (ЭД) предназначены для эксплуатации изделий, ознакомления с их конструкцией, изучения правил эксплуатации (использования по назначению, технического обслуживания, текущего ремонта, хранения и транспортирования), отражения сведений, удостоверяющих гарантированные изготовителем значения основных параметров и характеристик (свойств) изделия, гарантий и сведений по его эксплуатации за весь период (длительность и условия работы, техническое обслуживание, ремонт и другие данные), а также сведений по его утилизации.

К эксплуатационным документам относят текстовые и графические рабочие конструкторские документы, которые в отдельности или в совокупности дают возможность ознакомления с объектом и определяют правила его эксплуатации.

В состав технической документации постоянного хранения входят:

– план участка в масштабе 1 : 1000–1 : 2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

– проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

– акты приемки жилых домов от строительных организаций;

– акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

– схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

– паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

– паспорта лифтового хозяйства;

– паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

– исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

– сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонты;

– акты технических осмотров;

– журналы заявок жителей;

– протоколы измерения сопротивления электросетей;

– протоколы измерения вентиляции и т.д.

Хранение временных эксплуатационных документов производят в соответствии с ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации».

1.2. Основы организации технической эксплуатации объектов ЖКХ

В предприятиях в сфере эксплуатации объектов различают *централизованное, децентрализованное и иерархическое* управление коллективами (подразделениями).

При создании эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций соблюдается принцип иерархического построения системы управления, при котором задачи управления решаются по рангам. В подразделениях низшего ранга решаются задачи непосредственного управления коллективами ремонтно-эксплуатационных подразделений. Чем меньше рангов управления, тем более оперативна структура подразделения, обеспечивающая эффективное функционирование ее звеньев.

Линейная организационная структура

Простейшей структурой управления является линейная. При такой организации управляющие воздействия на объект эксплуатации могут передаваться только одним доминантным лицом — руководителем, получающим информацию только от своих непосредственно подчиненных ему лиц и принимающим решения (и, соответственно, отвечающим) по всем вопросам, относящимся к руководимой им части объекта. Все функции управления и подчинения сосредоточиваются у руководителя, создается вертикальная линия управления и прямой путь воздействия на подчиненных. Подобная организация управления возможна только в небольших подразделениях службы эксплуатации, например, когда бригадир или мастер непосредственно раздает поручения каждому работающему в подразделении.

При увеличении объемов эксплуатационных мероприятий, например, при принятии на обслуживание новых объектов, соответственно увеличиваются численность эксплуатационного персонала и их территориальная разобщенность. В такой ситуации непосредственный оперативный контакт руководителя с каждым работником становится почти невозможным. Поэтому применяется многоуровневая иерархическая система управления, в которой вышестоящий руководитель осуществляет единоличное руководство подчиненными ему нижестоящими руководителями, а нижестоящие руководители подчиняются только одному лицу — своему непосредственному вышестоящему руководителю (рис. 1.1). Например, ремонтно-строительное управление подразделяется на прорабские и мастерские участки.

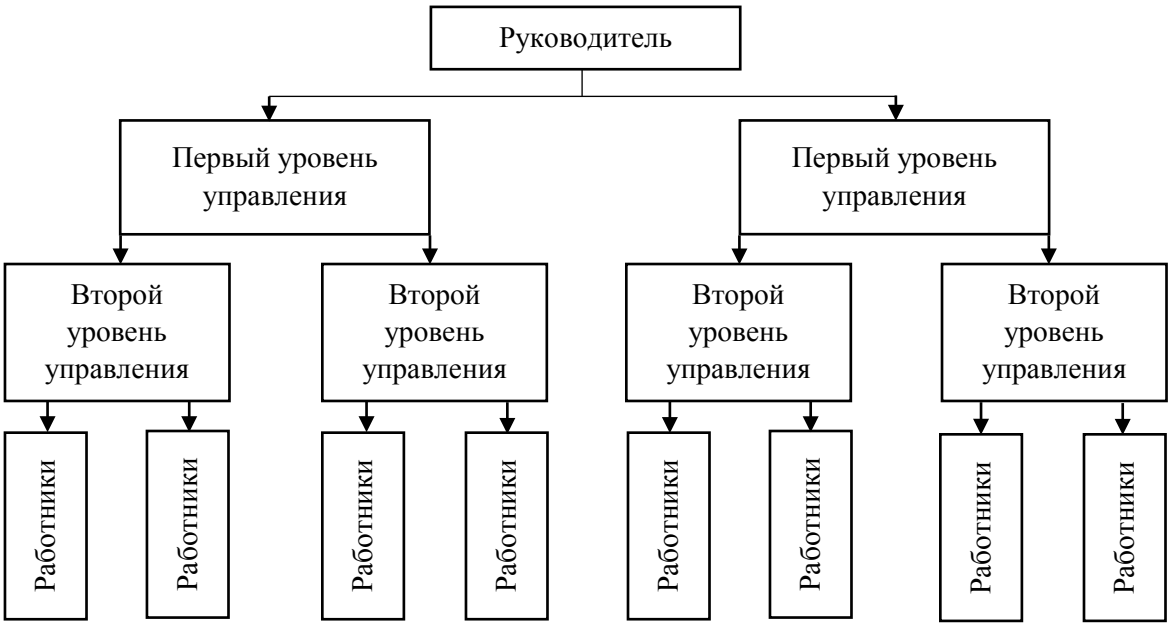

Рис. 1.1. Линейная организационная структура управления

Многоуровневая линейная структура управления имеет только вертикальные связи между элементами и строится по принципу иерархии. Эта структура характеризуется четким единоначалием. Каждый работник или руководитель подчиняется непосредственно только одному вышестоящему лицу и через него связан с более высокими уровнями управления. Таким образом, в аппарате управления создается иерархическая лестница по подчиненности и ответственности.

Основное достоинство линейной структуры управления — относительная простота подбора руководителей и реализации функций управления. Такая организация управления обеспечивает оперативность принятия и реализации управленческих решений, единство и четкость распорядительства и исключает дублирование полномочий и противоречивость распоряжений. Все обязанности и полномочия четко распределены, что обеспечивает все требуемые условия для поддержания необходимой дисциплины в коллективе. Кроме того, обеспечивается повышение ответственности руководителя за результаты деятельности возглавляемого им подразделения. Линейная организационная структура гарантирует минимальные издержки производства и минимальную себестоимость эксплуатационных мероприятий.

К недостаткам этого типа структур относятся разобщенность горизонтальных связей, возможность излишней жесткости. При эксплуатации современных объектов, оснащенных большим количеством разнообразного оборудования и выполненных с применением неординарных материалов, от руководителя требуется высокий уровень универсальной подготовки, что, в свою очередь, ограничивает масштабы возглавляемого подразделения и возможности руководителя по эффективному управлению им. Также большая перегрузка информацией, множественность контактов с подчиненными, вышестоящими и смежными организациями приводит к тому, что основное время руководителя уходит на решение оперативных задач, а перспективным вопросам не уделяется достаточно внимания.

Линейная структура ориентирована на большой объем информации, передаваемой от одного уровня управления к другому. Ее негибкость является причиной ограничения инициативы у работников низших уровней управления. Все перечисленные факторы обуславливают затруднение дальнейшего роста и развития эксплуатационного предприятия. Поэтому линейные структуры можно рекомендовать для небольших организаций с численностью работников до 500 человек с высоким уровнем технологической или предметной специализации, при отсутствии широких кооперационных связей между организациями.

Данный тип организационной структуры управления применяется в условиях функционирования мелких предприятий с неотложным производством при отсутствии у них разветвленных кооперированных связей с поставщиками, потребителями и т.д. Настоящая структура используется в системе управления отдельными небольшими подразделениями, производственными участками, занимающимися выполнением работ по одной или нескольким несложным технологиям.

В определенной мере линейно-штабная организационная структура управления (рис. 1.2) способствует освобождению руководителя службы эксплуатации от рутинной работы и предоставляет ему возможности сосредоточиться на стратегических направлениях. Это — линейная структура, дополнительно включающая в себя специализированные подразделения (штабы), помогающие соответствующему руководителю в выполнении отдельных функций, прежде всего, функций стратегического планирования и анализа. Главная задача линейных руководителей здесь — координация действий функциональных служб (звеньев) и направление их в русло общих интересов организации.

Подобная структура также обеспечивает минимальные издержки производства и минимальную себестоимость эксплуатационных мероприятий при больших возможностях развития эксплуатационного предприятия. Поэтому она может быть рекомендована для малых и средних предприятий.

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине
«Электронный универс»
e-Univers.ru