



ЭКСПЕРТНЫЕ МЕТОДЫ

**В ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНОЙ**

И

ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ

ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Лекция 1

Введение в предмет



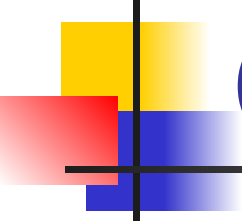
Состав предмета

- **ЭКСПЕРТНЫЕ МЕТОДЫ**
В
- **ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ**
И
- **ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В соответствии с
Градостроительным кодексом
Российской Федерации – эта
деятельность является
компонентом
градостроительной
деятельности.



Градостроительная деятельность (ст.1 Град.кодекса)

деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, **эксплуатации зданий**, сооружений.



Эксплуатация зданий, сооружений

Регулирует Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ

**Глава 6.2. Эксплуатация зданий,
сооружений**



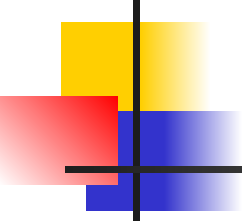
Эксплуатация зданий и сооружений

комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания (сооружения).

Эксплуатация зданий, сооружений



- **должна осуществляться в соответствии с требованиями**
- **технических регламентов,**
- **проектной документации,**
- **нормативных правовых актов Российской Федерации,**
- **нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и**
- **муниципальных правовых актов.**

- 
-
- В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться**
- **техническое обслуживание зданий, сооружений,**
 - **эксплуатационный контроль,**
 - **текущий ремонт зданий, сооружений.**

Задачи эксплуатации здания (сооружения)

В задачи эксплуатации здания (сооружения) входит:

- 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 прилегающей территории.

Эксплуатация здания

(сооружения) включает в себя:

- Санитарное содержание здания (сооружения):
- Техническое обслуживание здания (сооружения):
- Ремонтные работы, то есть работы по компенсации физического и морального износа объекта, приведению здания (сооружения) или его отдельных конструктивных элементов в первоначально запланированное техническое состояние, восстановлению изношенных элементов здания (сооружения).

Техническое обслуживание здания (сооружения):

- периодические плановые осмотры ответственными лицами несущих конструкций и инженерного оборудования — с целью оценки его технического состояния и выявления несоответствия установленным нормам и требованиям безопасности периодические плановые осмотры ответственными лицами несущих конструкций и инженерного оборудования — с целью оценки его технического состояния и выявления несоответствия установленным нормам и требованиям безопасности; неплановые осмотры после воздействий стихийного характера и технических аварий периодические плановые осмотры ответственными лицами несущих конструкций и инженерного оборудования — с целью оценки его технического состояния и выявления несоответствия установленным нормам и требованиям безопасности; неплановые осмотры после воздействий стихийного характера и технических аварий; а также технический мониторинг состояния здания, в том числе с использованием автоматизированных систем наблюдения,
- обеспечение в помещениях необходимой температуры обеспечение в помещениях необходимой температуры и влажности, освещение помещений и придомовой территории,
- обеспечение мер пожарной безопасности,
- содержание и уход за несущими конструкциями содержание и уход за несущими конструкциями (фундаментом содержание и уход за несущими конструкциями (фундаментом, стенами содержание и уход за несущими конструкциями (фундаментом, стенами, плитами перекрытий содержание и уход за несущими конструкциями (фундаментом, стенами, плитами перекрытий, ограждениями), фасадами содержание и уход за несущими конструкциями (фундаментом, стенами, плитами перекрытий,



Ремонтные работы

- текущий ремонт (профилактический, направленный на предупреждение отказов), то есть периодические работы с целью поддержания исправности конструкций и систем здания (сооружения), его санитарно-гигиенического состояния и внешнего вида,
- капитальный ремонт, то есть восстановление ресурса здания (сооружения) путём полной или частичной замены изношенных либо устаревших конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, улучшение эксплуатационных характеристик объекта.
- аварийно-восстановительные работы, обусловленные выявлением разрушения, неисправности либо аварийными воздействиями стихийного или техногенного характера.

Эксплуатационные требования к зданию (сооружению)

Здания (сооружения) в процессе эксплуатации должны удовлетворять ряду требований, обеспечивающих нормальное функционирование объекта. Эти требования определяются объёмно-планировочным решением здания (сооружения), его функциональным назначением, условиями эксплуатации и содержатся в строительной проектной документации (паспорте здания):

- безотказность несущих конструкций, конструктивных элементов, инженерных систем; предохранение их от перегрузок,
- ремонтпригодность, возможность наладки и регулировки систем, устранения выявляемых дефектов,
- возможность обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния объекта и придомовой территории,
- сопоставимость межремонтных сроков службы для различных элементов и систем здания (сооружения),
- наличие необходимых технических устройств, помещений для персонала, занимающегося эксплуатацией объекта,
- обеспечение возможности проводить эксплуатационные работы доступными методами и средствами и с минимальными затратами.

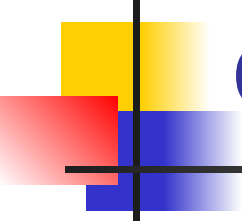


Список литературы (ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ)

1. Капитальный ремонт жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1990. – 207 с.
2. Техническая эксплуатация зданий: учебник / Г.А. Порывай. – М.: Стройиздат, 1990. – 369с.
3. Эксплуатация, ремонт и обслуживание зданий и сооружений: учеб. пособие / С.И. Рощина, В.И. Воронов, В.Ю. Щуко: Изд-во ВлГУ, 2005. – 108с.
4. Эксплуатация жилых зданий: справ. Пособие / Э. М. Ариевич. – М.: Стройиздат, 1991. – 511с.

Инвестиционно-строительная деятельность

Правовое регулирование инвестиционной деятельности в России осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Федеральный закон № 39-ФЗ), Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ); Федеральным законом от 9 июля 1999 года № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 160-ФЗ); Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ



Инвестиционно- строительная деятельность

представляет собой процесс привлечения и использования средств инвестирования, организации строительства и возведения, а также капитального ремонта и реконструкции зданий, сооружений и других объектов основных средств.



Строительство

**создание зданий, строений,
сооружений (в том числе на
месте сносимых объектов
капитального строительства)**

Реконструкция объектов капитального строительства

изменение параметров объекта капитального строительства:

- **высоты,**
- **количества этажей,**
- **площади,**
- **объема**

в том числе:

- **надстройка,**
- **перестройка,**
- **расширение объекта капитального строительства**


а также:

- **замена**

и (или)

- **восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства,**

за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.



Капитальный ремонт объектов капитального строительства

замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов



Инвестиции

- денежные средства,
- ценные бумаги,
- иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта



Инвестиционная деятельность

вложение инвестиций и осуществление
практических действий в целях
получения прибыли и (или)
достижения иного полезного эффекта



Методы экспертных оценок

это сбор информации, ее анализ на основе логических и математико-статистических методов и приемов с целью получения необходимой информации для подготовки и выбора рациональных решений.

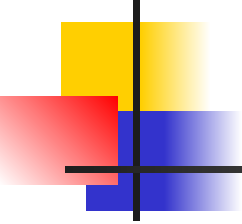
Этот метод применяют тогда, когда необходимо выбрать решение, которое не может быть определено на основе точных расчетов.

Такие ситуации часто возникают в разработках современных проблем управления производством и, главное, при прогнозировании и долгосрочном планировании.



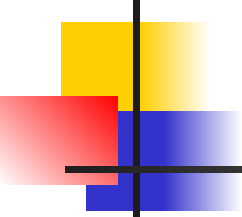
Лекция 2

Экспертные методы



Современная **экономическая система** предъявляет все более **новые** и более высокие **требования к управлению.**

Совершенствование методов управления имеет большое значение для роста эффективности народного хозяйства.

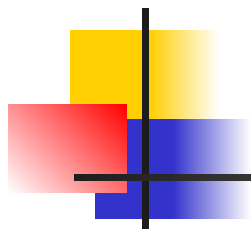
- 
-
- Важным фактором повышения уровня управления является использование при подготовке решений математических методов и моделей.
 - Однако использование данных методов при решении экономических задач часто является невозможным вследствие их сложности и качественной новизны.
 - **Поэтому более широкое распространение получил метод экспертных оценок.**

Метод экспертных

оценок используют в:

- социально-политическом прогнозировании;
- научно-техническом прогнозировании;
- планировании народного хозяйства;
- разработке крупных экономических, политических и социальных программ.

Для получения конечного результата (экспертных оценок) используют анкетные методы и методы групповой экспертизы.

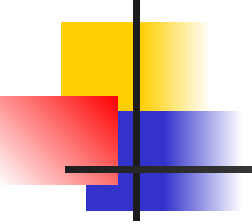


Достоинствами этих методов являются:

- простота организации;
- использование статистической обработки;
- возможность охвата больших групп.

Недостатки:

- неполнота ответов;
- субъективный фактор опрашиваемых;
- возможность неправильного понимания вопросов.

- 
- Особенность метода экспертных оценок заключается в научном понимании организации проведения всех этапов экспертизы, а также в применении количественных методов на каждом этапе.
 - Экспертные оценки – важный инструмент в повышении качества управления на всех уровнях.
 - Но при этом данный метод не может собой заменить ни административных, ни плановых решений, а способен предоставить лишь необходимую информацию.



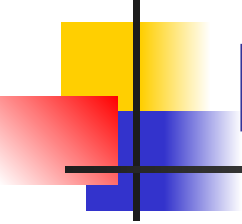
Выбор метода

Выбор метода сбора и обработки результатов экспертного оценивания базируются на соответствующей процедуре опроса.

С этой точки зрения методы экспертного оценивания подразделяются на две большие группы:

- □ коллективной работы экспертов; □
- получения индивидуального мнения эксперта.

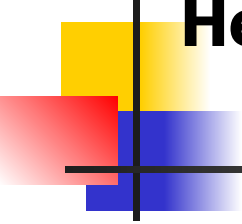
Методы коллективной работы



предполагают формирование общего мнения в ходе совместного обсуждения экспертами рискованной ситуации и ее характеристик – вероятности и последствий.

Эти методы называют также методами *прямого получения коллективного мнения.*

Основное **преимущество** этих методов заключается в возможности разностороннего анализа проблем.

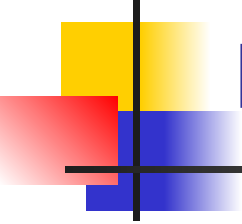


Недостатками методов является сложность процедуры получения информации, сложность формирования группового мнения по индивидуальным суждениям экспертов, возможность давления авторитетов в группе.

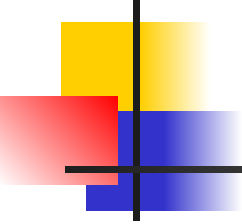
Методы коллективной работы включают методы:

- “мозговой атаки”,
- сценариев,
- деловых игр,
- Совещаний,
- “суда”,
- “дерева целей”.

Методы получения индивидуального мнения



основаны на предварительном сборе информации от экспертов, опрашиваемых независимо одного от другого, с последующей обработкой полученных данных.



Основные **преимущества** метода индивидуального экспертного оценивания состоят в их оперативности, возможности в полной мере использовать индивидуальные способности эксперта, отсутствие давления авторитетов и в низких затратах на экспертизу.

Главным их недостатком является высокая степень субъективности получаемых оценок из-за ограниченности знаний одного эксперта.

К этим методам можно отнести методы:

- анкетного опроса,
- Интервью
- методы Дельфи.



Литература

(Экспертные методы)

- Григан А.М. Управленческая диагностика: теория и практика: Монография / А.М. Григан. Ростов н/Д: Изд-во РСЭИ, 2009. 316 с.