

Лекция 4

**Управление объектами
недвижимости в процессе их
воспроизводства**

Воспроизводство основных фондов

Воспроизводство основных фондов жилищного хозяйства может осуществляться путем:

- нового строительства,
- реконструкции,
- Модернизации
- капитального ремонта.

Новое строительство объектов жилищного хозяйства направлено на полное возмещение физического и морального изнашивания ветхих и устаревших фондов, а также служит основным средством их расширения.

Возмещение

Возмещение износившихся по своему физическому состоянию фондов является элементом *простого воспроизводства*, а возмещение дополнительно морального износа и расширение фондов составляют основу *расширенного воспроизводства*

Воспроизводство жилого фонда

это непрерывный процесс возобновления основных фондов и предотвращения его преждевременного износа.

Этот процесс включает в себя снос ветхих зданий и строительство новых, реконструкцию, капитальный ремонт и модернизацию жилищного фонда, проведение его ремонтов и технического обслуживания.

Реконструкция

представляет собой форму расширенного воспроизводства основных фондов путем замены конструктивных элементов и систем инженерно-технического оборудования, установки дополнительного оборудования, изменения объемно-планировочных решений здания, включая его назначение. Оно направлено на переустройство объекта и способствует улучшению его основных технико-экономических показателей

Формы воспроизводства	Ремонтно-строительные мероприятия
1. Новое строительство	Полное возмещение физического и морального износов ветхих фондов (используется стоимость замещения — от англ. replacement cost)
2. Реконструкция	Частичное возмещение физического и морального износов, возможное изменение функционального назначения и объемно-планировочного решения
3. Модернизация	Полное или частичное устранение морального и физического износов без изменения объемно-планировочного решения здания и его назначения
4. Капитальный ремонт	Частичное возмещение физического износа фондов путем полной или частичной замены элементов конструкций
5. Текущий ремонт и обслуживание	Предупреждение преждевременного износа конструкций

Формы воспроизводства

- *Модернизация* представляет собой форму простого воспроизводства основных фондов, при котором выполняется комплекс мероприятий, включающих проведение работ, аналогичных реконструкции, за исключением изменения объемно-планировочных характеристик здания и его назначения.
- *Капитальный ремонт* здания заключается в замене (кроме фундаментов и несущих стен) или восстановлении отдельных его частей, конструкций и инженерно-технического оборудования в связи с физическим и моральным (частично или полностью) износом, а также в проведении работ по благоустройству окружающей территории здания. Капитальный ремонт подразделяется на комплексный и выборочный.
- *Комплексный капитальный ремонт* охватывает как всё здание в целом, так и его отдельные секции и, как правило, проводится в наиболее ценных каменных жилых и общественных зданиях.
- *Выборочный капитальный ремонт* охватывает отдельные конструктивные элементы здания или его инженерно-технического оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение и/или разрушение.

С целью предупреждения преждевременного износа конструкций, отделки и инженерно-технического оборудования, а также устранения мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации здания, производится *текущий ремонт*, который бывает двух видов:

- — *текущий профилактический ремонт*, выявляемый и планируемый заранее по времени выполнения, объемам и стоимости (например, ремонт и окраска кровель, замена и окраска водосточных труб, частичный ремонт окон и дверей и т. п.). Периодичность его проведения — 3 года;
- -- *текущий непредвиденный ремонт*, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый в срочном порядке. Он предназначен для ликвидации и последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов, вызванных стихийными природными условиями.