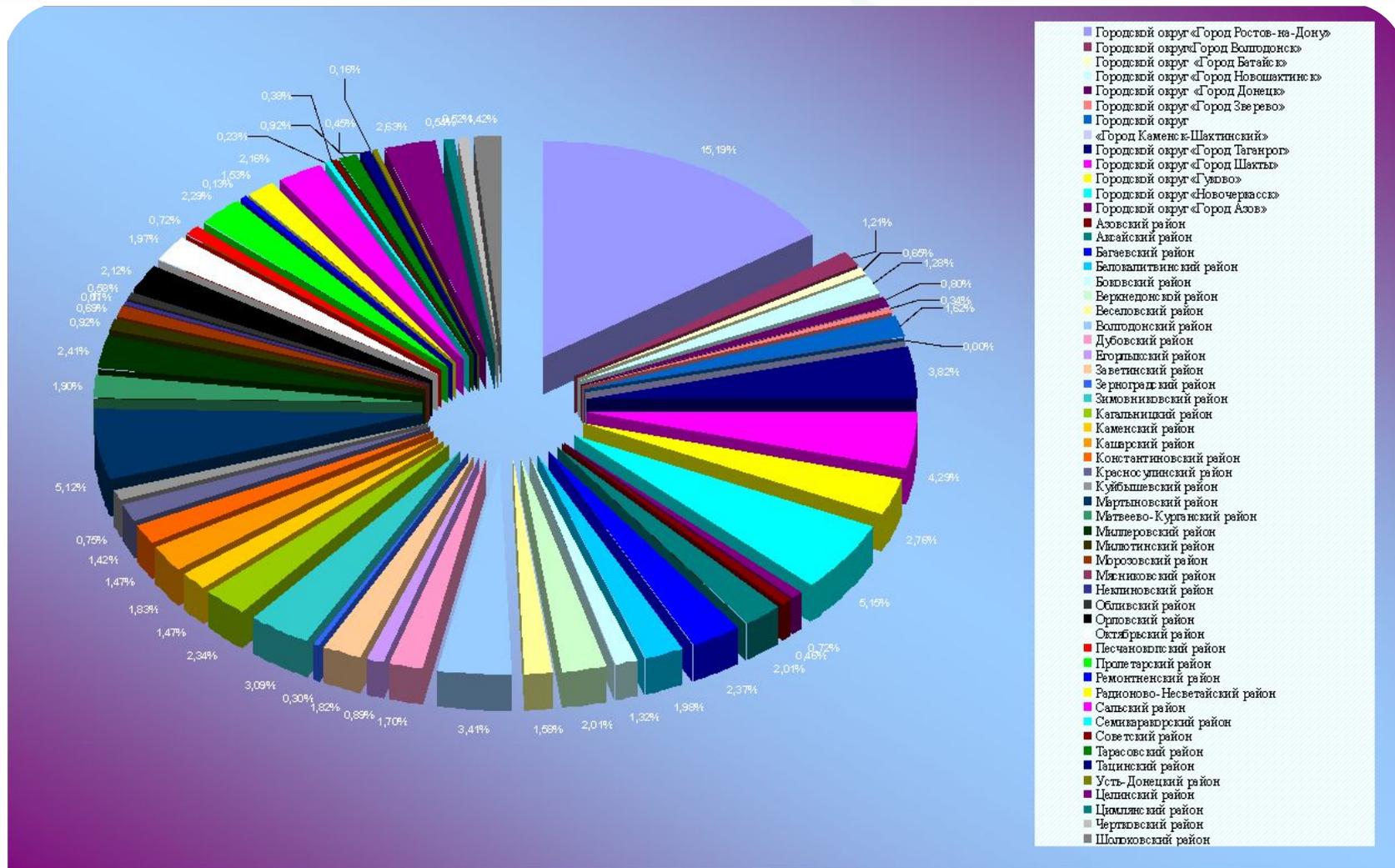


Электронная база данных

восстановления жилищного фонда Ростовской области
в рамках областной программы
«Капитальный ремонт многоквартирных домов
и создание условий для управления многоквартирными домами
Ростовской области в 2007-2011 годах»

Распределение жилищного фонда Ростовской области по муниципальным образованиям (кол-во объектов)



Электронная база данных позволяет:

- Вводить, хранить, редактировать и анализировать информацию об объектах жилищного фонда, техническом состоянии конструктивных элементов и инженерном оборудовании в форме электронного технического паспорта объекта.
- Добавлять, изменять и удалять объекты жилищного фонда с обеспечением целостности базы данных.
- Вести электронный технический паспорт строения – аналога технического паспорта МПТИ (БТИ) с более широкой функциональностью.
- Осуществлять поиск объекта в базе данных по его адресу (полному или частичному совпадению адреса).

Технический паспорт - Мира, 116А

Инвентарный номер _____ Кадастровый номер _____

Дата составления техпаспорта 28.08.2008

Уборочные и прочие площади | Сведения о принадлежности и прилагаемые документы

Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Благоустройство площади квартир здания и строения | Распределение площади квартир здания

Дата записи _____

Прочие

Отопление

Водопровод, кв. м 0

Горячее водоснабжение центральное 0 от колонки 0

без колонки и горячей воды, кв. м 0

с горячим водоснабжением, кв. м 0

с газ. или электроколонкой, кв. м 0

с дровяной колонкой, кв. м 0

Бассейн, кв. м 0

Сауна, кв. м 0

Канализация, кв. м местная 0 центральная 0

Мусоропровод, кв. м 0

пассажирские, кв. м 0

грузопассажирск., кв. м 0

грузовые, кв. м 0

Напольные электроплиты 0

Газовое снабжение сетевое 0 баллонное 0

Телефон, кв. м 0

Напряжение электросети 127 в 0 220 в 0

Благоустройство по наличию малых форм _____

Сохранить Отменить

Технический паспорт - Мира, 116А

Инвентарный номер _____ Кадастровый номер _____

Дата составления техпаспорта 28.08.2008

Уборочные и прочие площади | Сведения о принадлежности и прилагаемые документы

Благоустройство площади квартир здания и строения | Распределение площади квартир здания

Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____ Памятник архитектуры

Год постройки 1968 переоборудовано надстроено в _____ году

Год последнего капитального ремонта 0 Количество этажей 1

Число лестниц 0 кв.м уборочная площадь кв.м 0,00

Средняя высота помещений, м 2,5 Строительный объем, куб.м 331,75

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв.м 14,60

Площадь здания, кв.м 132,70 из нее: жилые помещения: общая площадь квартир, кв.м 0,00

полезная площадь, кв.м 132,70 в том числе жилая площадь, кв.м 132,70

Средняя площадь квартиры, кв.м 0,00

Количество лифтов 0

Количество мусоропроводов 0

Стоимость

Полная балансовая 0,00 в ценах 0 года

Восстановительная 0,00 в ценах 0 года

Инвентаризационная 0,00 в ценах 0 года

Восстановительная в текущих ценах (по сб. 28) 640797,12

Восстановительная в ценах 1969 на 1 куб.м. 24,23

Сохранить Отменить

Электронная база данных жилищного фонда РО

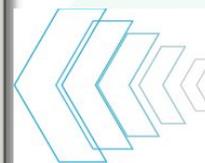
Основные конструктивные элементы и инженерное оборудование - Российская, 21

Расчет восстановительной стоимости Группа капитальности: []

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Усредненный срок службы элемента	Удельный вес стоимости элемента	Год последней замены
Фундаменты	Ленточные каменные	50	4	
Наружные стены	Кирпичные	125	22.4	
Перегородки	Гипсобетонные и шлакобетонные	60	5.6	0
Перекрытия	Деревянные оштукатуренные	40	11	
Лестничные марши	По стальным косоурам	100	4	
Несущие констр. кровли	Деревянные	50	1.2	0
Кровля	Из асбестоцементных листов	20	1.8	0
Оконные заполнения	Деревянные	40	6.05	0
Дверные заполнения	Деревянные	30	4.95	0
Полы	Дощатые	40	6	0
Внутренняя отделка	Штукатурка	60	15	0
Наружная отделка		0	0	0
Прочие элементы		25	5.02	

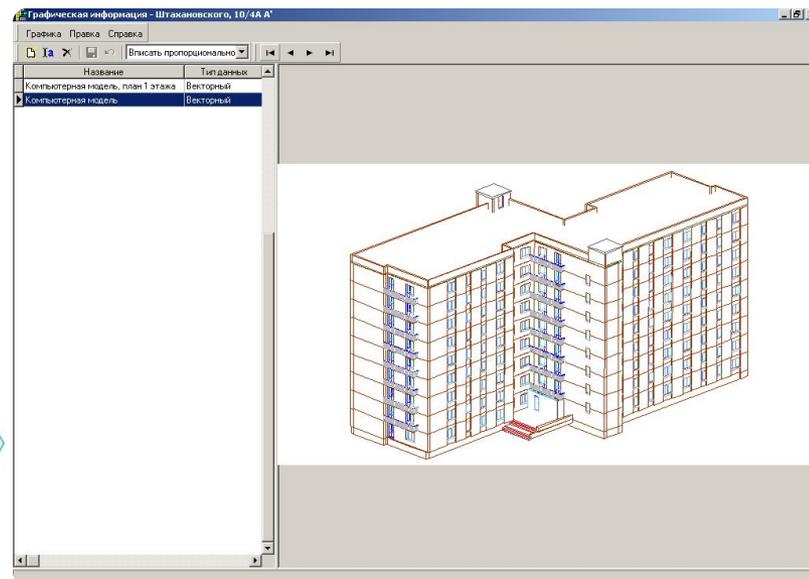
Суммарный удельный вес **100**

Сохранить Отменить



Конструктивные элементы и инженерное оборудование здания

Хранение графической информации
Компьютерная модель здания



Ввод, хранение и редактирование информации о ремонтах, проведенных на объекте, подрядных организациях

Информация о проведенных ремонтных работах



Добавление выполненных работ - Мира, 94А

Конструктивный элемент:	внешнее благоустройство
Лифт (подъезд, тип, №):	
Вид выполненных работ:	восстановление разрушенных участков тротуаров, г
Подрядчик:	МУП ЖЗУ-20
Тип ремонта:	Капитальный
Объем работ:	560 кв.м.
Стоимость работ, руб:	112000
Период производства ремонтных работ:	Январь 2004
Примечание:	
<input checked="" type="checkbox"/> Непредвиденный ремонт	

Сохранить Отменить

Удаление объекта

Подтвердите удаление объекта:
улица Проселочная 7

OK Cancel

Добавление объекта

Адрес объекта:

Литера: Здание разрушено

Управляющая (обслуживающая) организация

Принадлежность:

Код объекта на карте:

Примечание:

Сохранить Отменить

Изменение объекта

Населенный пункт
Ростов-на-Дону город

Адрес объекта:
Российская ул. 16

Литера: Д Здание разрушено

Управляющая (обслуживающая) организация
МУП ЖКХ-1

Принадлежность:
Муниципальное

Код объекта на карте:
RF61M01NP1GN1022AD160BD

Примечание:

Сохранить Отменить

Удаление объекта

Внимание! При удалении объекта будут удалены все записи, связанные с ним (акты, техпаспорт и т.п.)
Продолжить удаление?

OK Cancel



Добавление, изменение и удаление объекта

Электронная база данных позволяет:

- Проводить мониторинг технического состояния объекта (сравнение результатов обследования за различные периоды времени) в графическом и текстовом виде
- Обрабатывать результаты обследования технического состояния объектов жилищного фонда
- Проводить моделирование технического состояния объекта на любой заданный временной отрезок с возможностью выбора параметров моделирования (учет ремонтов или естественное старение)

Обследование технического состояния жилищного фонда - Прогрессивная, 12

Этажность: 2 Количество подъездов: 1 Дата обследования: 22.05.2002 Год постройки: 1959

Элементы	Основные материалы	Повреждения и дефекты	Износ	Ремонт
Фундамент	Ленточные каменные		40.00	ВКР
цоколь	Кирпич, оштукатурен	трещины в штукатурном слое, отслоение краки	40.00	ВКР
отмостки	Асфальтобетонные	неудовл.	50.00	КР
Несущие стены	Кирпичные	выветривание швов, увлажнение стен	40.00	ВКР
Перегородки	Гипсобетонные и шлакобет	трещины в местах сопряжений с конструкциями	40.00	ВКР
Перекрытия	Деревянные оштукатуренн	следы протечек, усадочные трещины	40.00	ВКР
Лестничные марши	Железобетонные	повреждение перил, коррозия балок, выбоины	40.00	ВКР
Нес. констр. кровли	Деревянные	ослабление врубов, гниль	40.00	ВКР
Кровля	Из асбестоцементных лист	ослабление креплений отдельных листов, просев	40.00	ВКР
Окна	Деревянные	расслоение древесины	40.00	ВКР
Двери	Деревянные	неплотный притвор, повреждение наличников	40.00	ВКР
Полы	Цементно-песчаные, бетоны	выбоины, трещины, стертость, щели	40.00	ВКР
Внутренняя отделка	Окраска водными состава	отслоение краски, потеки, церапины	40.00	ВКР
отделка МОП	Окраска водными состава	отслоение краски, потеки, церапины	40.00	ВКР
отделка МОП комм.			0.00	
Наружная отделка			0.00	

Сохранить Отменить

Обследование технического состояния жилищного фонда - Прогрессивная, 12

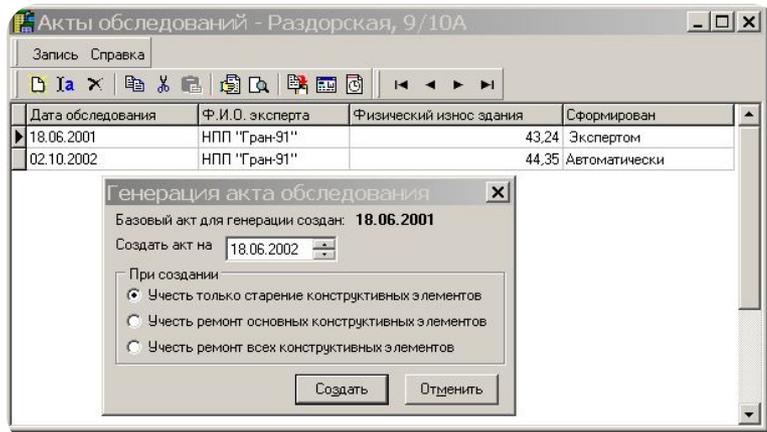
Этажность: 2 Количество подъездов: 1 Дата обследования: 22.05.2002 Год постройки: 1959

Элементы	Основные материалы	Повреждения и дефекты	Износ	Ремонт
Отопление	Стальные трубопроводы	неудовл.	40.00	ВКР
	<input type="checkbox"/> Центральное <input checked="" type="checkbox"/> От АГВ <input type="checkbox"/> Калориферное <input type="checkbox"/> Печное газовое <input type="checkbox"/> Печное			
Хол. водоснабжение	Стальные трубопроводы	капельные течи, коррозия труб	40.00	ВКР
Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы	капельные течи, коррозия труб	40.00	ВКР
	<input type="checkbox"/> центральное <input checked="" type="checkbox"/> от колонки			
Канализация	Чугунные трубопроводы	повреждение отдельных мест трубопровода	50.00	КР
Элек. оборудование	Скрытая проводка	потеря эластичности изоляции проводов	40.00	ВКР
Газоснабжение	Стальные трубопроводы	повреждение окраски труб	40.00	ВКР
	<input checked="" type="checkbox"/> сетевое <input type="checkbox"/> баллонное			

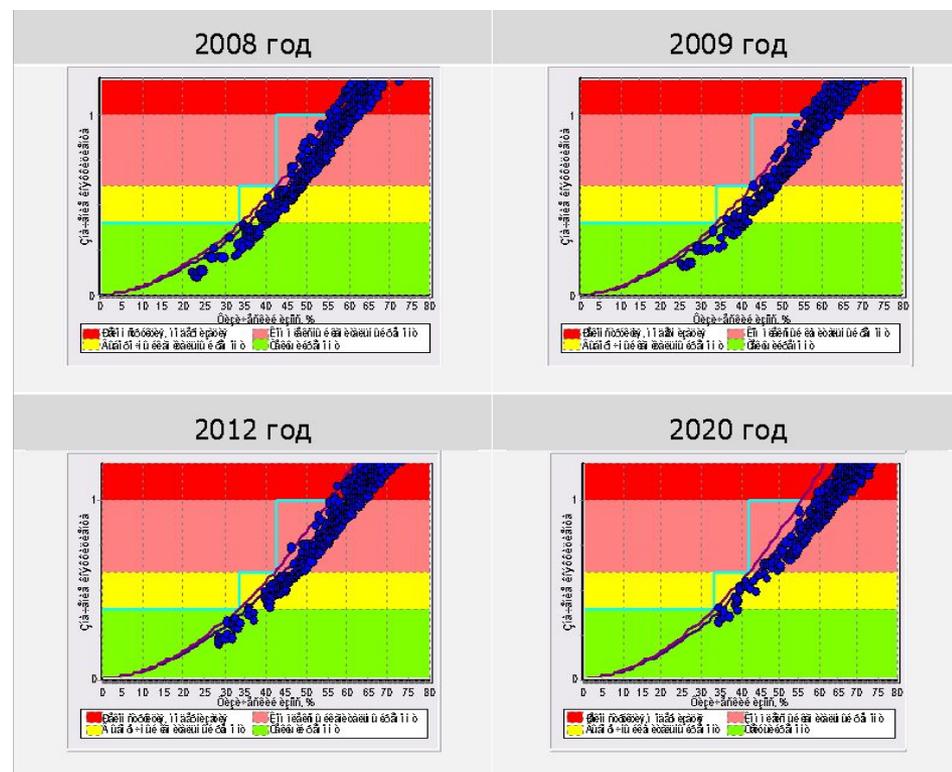
Сохранить Отменить

Акт обследования технического состояния объекта
(основные элементы, инженерное оборудование)

Электронная база данных жилищного фонда РО



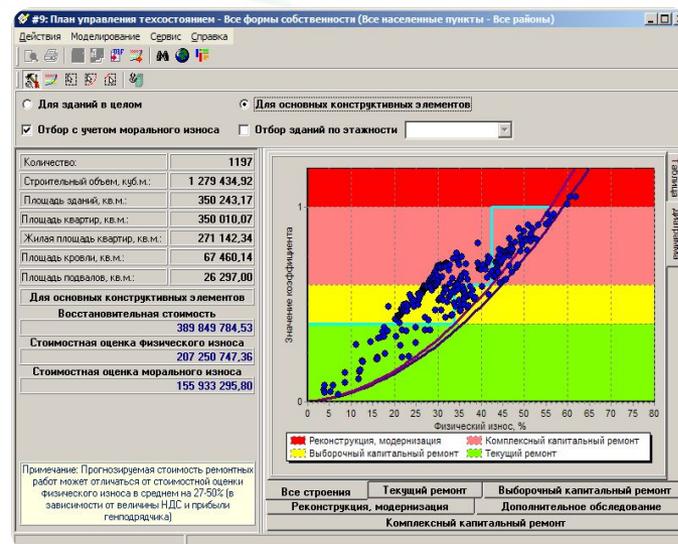
Моделирование изменения
технического состояния
жилищного фонда
на заданный временной отрезок с учетом
естественного старения на примере
Белокалитвенского района



Электронная база данных позволяет:

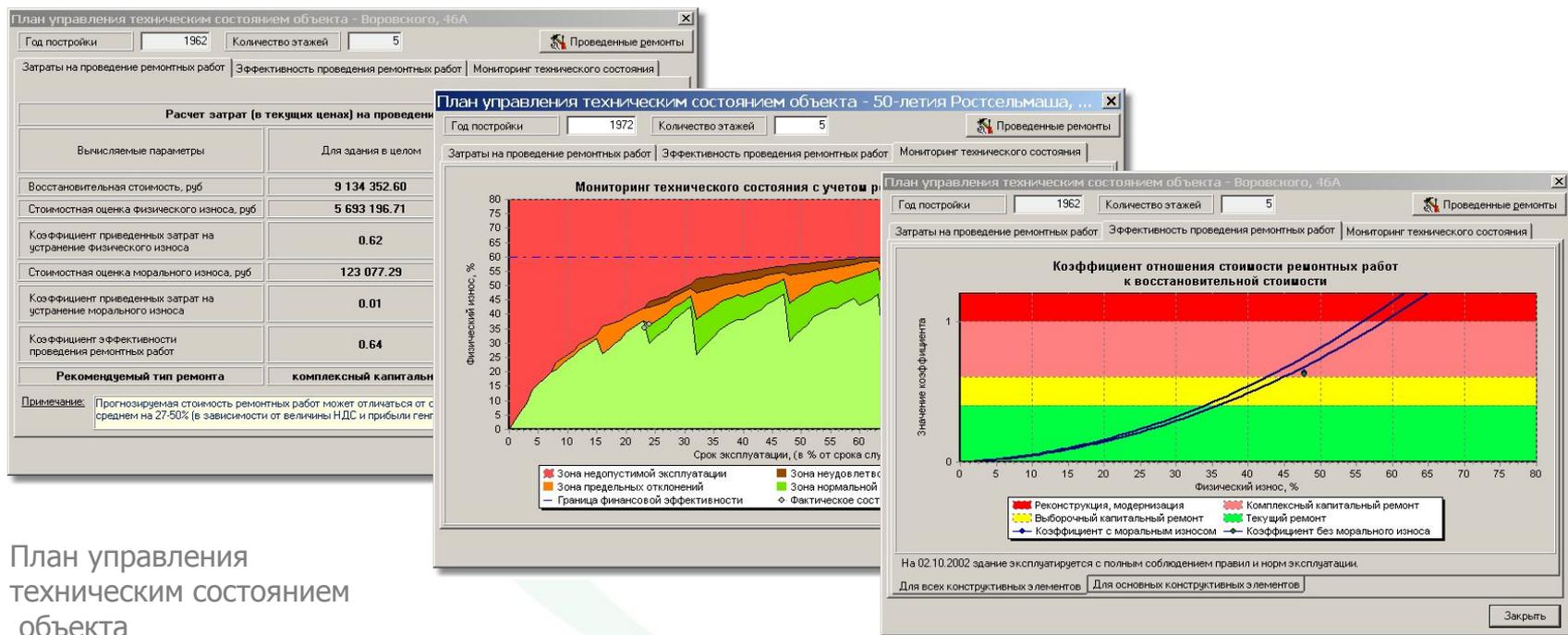
- Определять стоимостную оценку физического и морального износа объекта жилищного фонда
- Производить расчет восстановительной стоимости здания в ценах 1969 года на 1 м³ путем подбора аналога с возможностью перехода к ценам любого периода
- Определять моральный износ здания с его стоимостной оценкой на любой требуемый период и возможностью моделирования изменения морального износа и восстановительной стоимости здания при частичном или полном устранении морального износа
- Проводить анализ жилищного фонда по этажности, году постройки, сроку эксплуатации и др. (отображение структуры жилищного фонда с определением основных архитектурно-планировочных показателей отобранных зданий, а также их технического состояния и стоимостной оценкой физического износа)

Определение стоимостной оценки параметров объекта на примере Октябрьского района (для основных конструктивных элементов)



Электронная база данных позволяет:

- Разрабатывать план управления техническим состоянием объекта жилищного фонда
- Проводить анализ эффективности проведения ремонтных работ и соблюдения правил и норм эксплуатации



План управления
техническим состоянием
объекта

Электронная база данных жилищного фонда РО

Для реализации положений ФЗ № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» ведется учет форм управления многоквартирных домов

Категория	Кол-во МКД	Общая площадь м.кв.
Общее кол-во МКД	2 261	3 847 366
ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ		
ТСЖ	215	365 252
непосредственное управле...	120	61 343
Управляющая организация	1 618	3 039 728
не выбран	249	158 478
ЖСК	59	222 564
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ		
Частное	2 261	3 847 366
В том числе		
Аварийные здания	56	28 032

*Учет по форме управления

Проведение межевания земельных участков под МКД

Программный комплекс позволяет хранить информацию по земельному участку, на котором расположен многоквартирный жилой дом

- Хранение информации по площади земельного участка
- Наличие или отсутствие межевого дела на земельный участок

ТехПаспорт: улица Менделеева 8 А

Инвентарный номер: 5-42-10 Дата составления техпаспорт: 17.08.2007 Кадастровый номер: _____

Архитектурно - планировочные и эксплуатационные показатели

Сведения о принадлежности и прилагаемые документы Распределение площади квартир здания

Уборочные и прочие площади Благоустройство площади квартир здания и строения Сведения об аварийности

Уборочные площади

Дворовая территория

Асфальт, покрытия

Проезда: 0,00

Тротуар: 0,00

Прочие замощения: 0,00

Площадки, оборудованные

Детские: 0,00

Спортивные: 0,00

Грунт: 0,00

Зеленые насаждения: 0,00

Всего, кв.м.: 0,00

Дата записи: _____

Уличный тротуар

Асфальт: 0,00

Зеленые насаждения: 0,00

Грунт: 0,00

Всего, кв.м.: 0,00

Арочные проезды

Асфальт: 0,00

Прочие покрытия: 0,00

Дополнительно: _____ 0,00

Прочие площади

Площадь застройки дома, кв.м.: 534,80

Площадь земельного участка, кв.м.: 847,90

Наличие межевого дела

Кадастровый номер з.у.: _____

Площади нежилых помещений

Общая площадь, кв. м.: 0,00

Выкупленная площадь, ...: 0,00

Арендная площадь, кв. м.: 0,00

Отмена Сохранить

Электронный технический паспорт
Уборочные и прочие площади

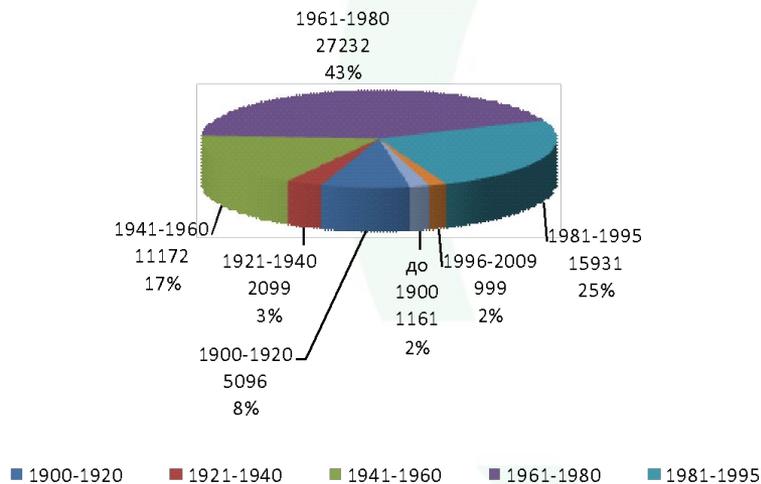
Результаты инвентаризации многоквартирных жилых домов на территории муниципальных образований Ростовской области

№ п.п.	Наименование	Кол-во
1	Число строений	65 899
2	Общая площадь жилищного фонда, кв.м	47 895 939,22
3	Восстановительная стоимость, млн. руб.	319 623,08
4	Стоимостная оценка физического износа для зданий в целом, млн. руб.	157 094,15
5	Стоимостная оценка физического износа основных конструктивных элементов зданий, млн. руб.	57 312,28
6	Стоимостная оценка морального износа, млн. руб.	6 595,1
7	Стоимостная оценка совокупного износа, руб.	163 789,95
8	Среднее значение коэффициента эффективности проведения ремонтных работ	0,491

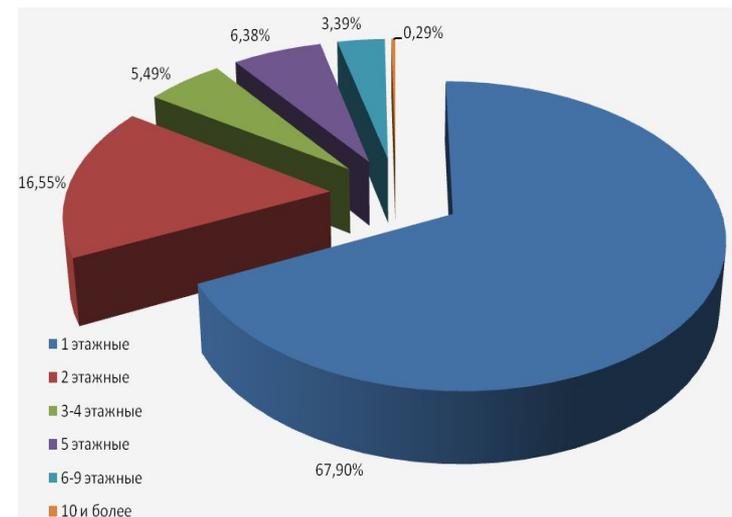
Электронная база данных жилищного фонда РО

- Проведена сверка электронной базы данных со статистическими данными. Уточнены данные с муниципальными образованиями Ростовской области (поселениями, городскими округами)
- В рамках работ проведен анализ жилищного фонда муниципальных образований. Сформирован реестр по муниципальным образованиям Ростовской области с классификацией объектов по этажности, материалу стен, году постройки, группе капитальности, физическому износу

Количество объектов



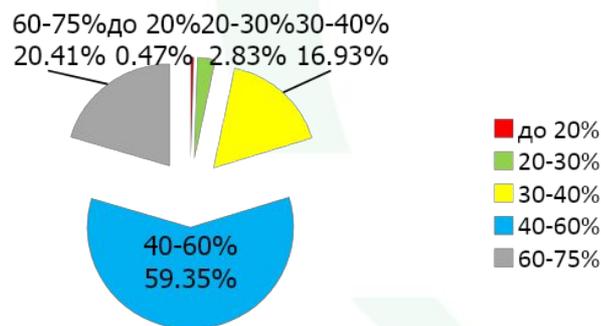
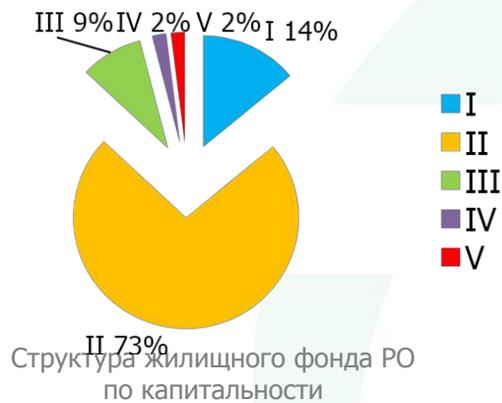
Структура жилищного фонда РО по году постройки



Структура жилищного фонда РО по этажности

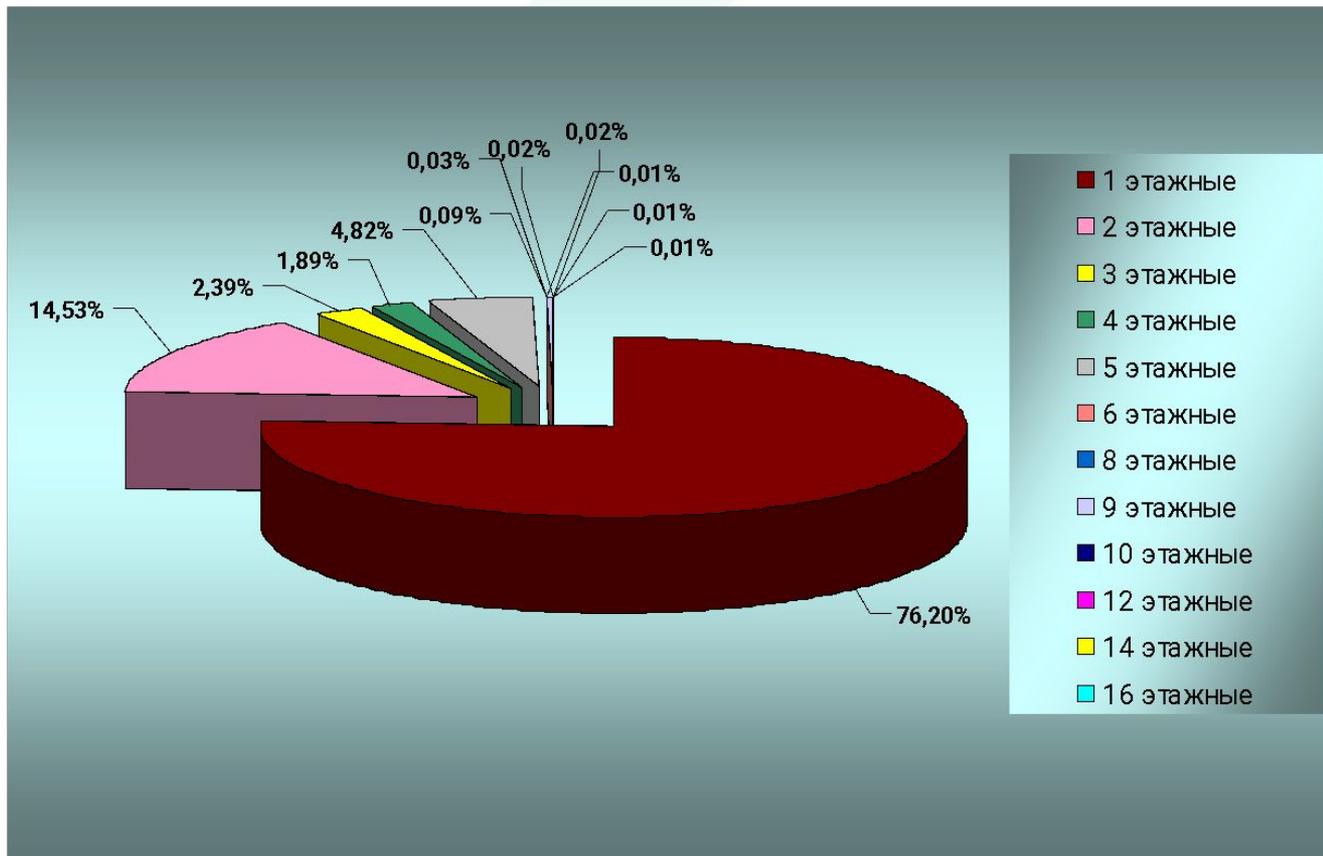
Электронная база данных жилищного фонда РО

- Данный анализ был проведен по всем муниципальным образованиям области
- Сформированы реестры для каждого поселения Ростовской области с классификацией объектов по этажности, материалу стен, году постройки, группе капитальности, физическому износу



Электронная база данных жилищного фонда РО

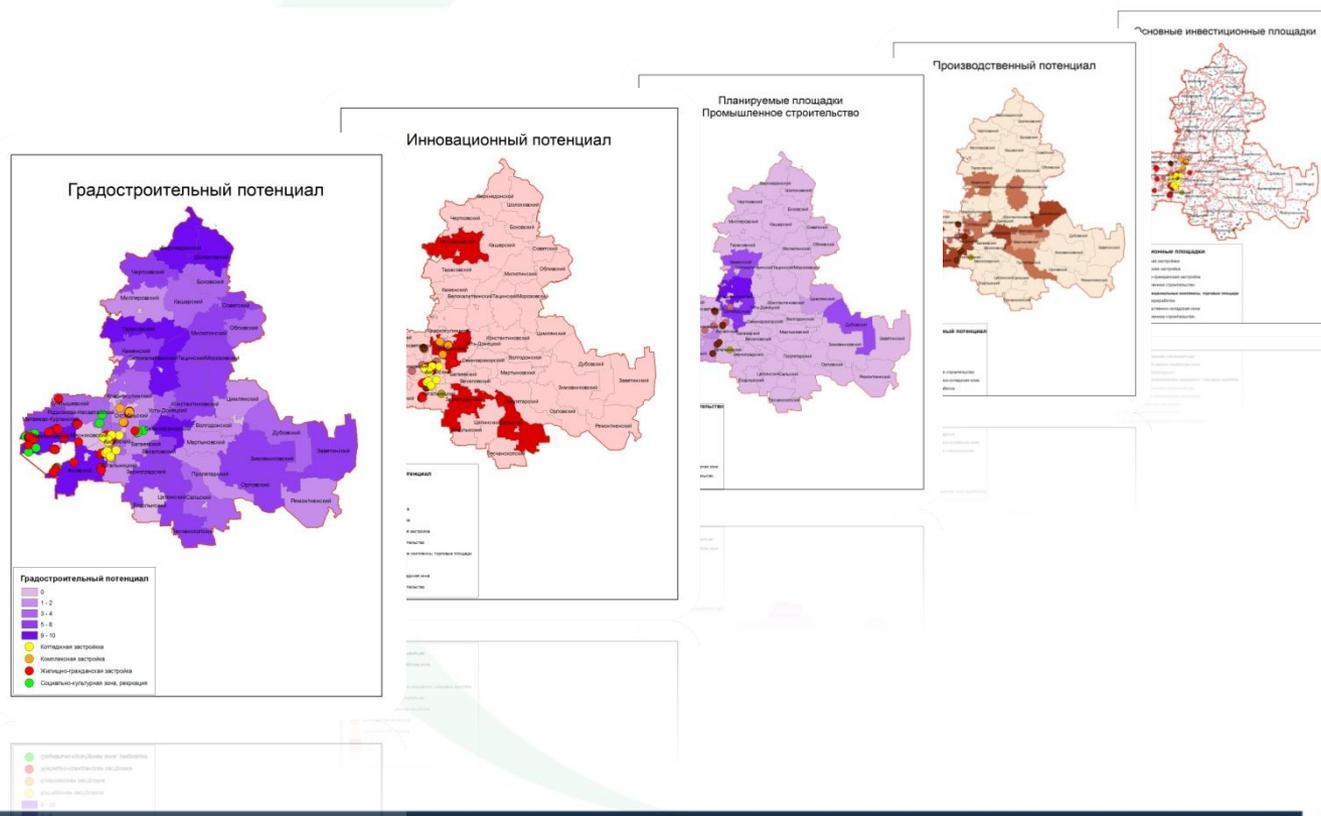
- Разработан вариант перспективного плана проведения ремонтных работ многоквартирных домов в целом на территории Ростовской области на среднесрочный период 2008-2011 гг.
- Определена потребность в проведении ремонтных работ многоквартирных жилых домов (физический износ от 40 до 60%).



Количество
многоквартирных жилых
домов Ростовской
области
с физическим износом
более 60%

Анализ схемы территориального планирования Ростовской области

•С целью определения возможных источников финансирования проведения ремонтных работ многоквартирных домов был проведен анализ схемы территориального планирования ростовской области. Проанализированы возможные потенциалы развития территорий – градостроительный, производственный, трудовой, промышленный, потребительский, сельскохозяйственный, инфраструктурный, наличие инвестиционных площадок.



Электронная почта (E-mail): RGSU-GSH@mail.ru

Спасибо за внимание !