



Новый раздел Форума "Диалог специалистов"

1.8.2017

В виду частого обращений членов АВОК и посетителей сайта на предмет необходимости освещения вопроса эксплуатационной деятельности по управлению инженерными системами зданий и сооружений НП АВОК открывает новый раздел форума - «Техническая эксплуатация инженерных систем зданий».

Модератором темы будет генеральный директор инжиниринговой эксплуатационной компании «АФИНА» (член НП «АВОК») **БАЙЗАКОВ Михаил Ефимович**.

Байзаков М.Е. по образованию инженер-энергетик, энергоаудитор, в 2011-2015 гг. возглавлял экспертный консультативный совет при Председателе Комитета по энергетике Госдумы ФС РФ, помощник депутата Госдумы 6-го созыва, был экспертом на площадках Общественной Палаты РФ, ТПП РФ, РСПП. Байзаков М.Е. стоял у истоков федерального закона №261-ФЗ по энергосбережению, автор ряда законодательных инициатив в сфере энергосбережения, координатор законодательных вопросов в сфере энергетике, автор ряда статей по энергетике и энергосбережению, участник создания ряда известных изданий и интернет порталов в сфере энергетике.

В своей текущей работе в сфере технической эксплуатации инженерных систем городской и коммерческой недвижимости Байзаков М.Е. и его компания «АФИНА» добивается реальных достижений.

Так, при технической эксплуатации административных зданий, бизнес центров и пр. при переоснащении внутреннего освещения на энергосберегающие технологии была достигнута экономия 30 процентов, а это порядка 1,5 млн. руб. ежегодно. Снижены затраты на 15 процентов при обслуживании теплопункта здания.

Новый раздел по аутсорсингу в сфере эксплуатации инженерных систем поможет участникам глубже разобраться в технических и организационных проблемах, с которыми приходится сталкиваться при технической эксплуатации инженерных систем.

Предлагаемые темы для раздела ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ

1. Законодательные резервы и недостаточность нормативной базы в сфере эксплуатации. Имеется разрозненность и не стыковки в этой сфере. В отличии от сферы ЖКХ, где все учтено и зарегулировано

2. Отсутствие регулятора по эксплуатационной деятельности. Предложение - возложить функции регулятора на Минстрой РФ
3. Потребность в создании СРО в сфере эксплуатации
4. Создание экспертного сообщества в сфере эксплуатации на базе АВОК при поддержке федеральных структур
5. Задачи СРО и экспертного сообщества - помимо выработки нормативной базы в сфере эксплуатации, выработка базовых нормативов при эксплуатации (на единицу площади, по обслуживаемым системам, по трудозатратам и пр.)
6. Наличие сильнейшего демпинга при закупках, при которых выигрывают не профессионалы инженеры, а специалисты закупщики, не имеющие инженерных кадров.
7. Зарубежный опыт аутсорсинговой деятельности. Проблема. В развитых странах аутсорсинг в эксплуатации 80-90 процентов, в России до 3-5 процентов. Есть над чем подумать
8. Взаимоотношения в ресурсоснабжающими организациями (РСО) при эксплуатирующих услугах. Варианты - заказчик сам заключает договора с РСО, заказчик поручает заключать договора с РСО эксплуатирующей организации. Вопрос - расчеты с РСО, кто несет ответственность.
9. Особенность взаимоотношений с городскими властями, который передает в оперативное управление здание, помещение государственному, муниципальному, коммерческому заказчику. Вопрос-здания в основной старый с сильным износом инженерии-кто финансирует капитальный ремонт.
10. Заказчик в договорных отношениях с эксплуатирующей организацией. Вопросы - договорные расценки, нормативы. Проблема - есть расценки только на сферу ЖКХ.
11. Проблема. В процессе эксплуатации возникают масса проблем в дополнительными работами, не входящие в договор.
12. Процедура замены оборудования при ремонте инженерных систем нуждается в пересмотре. Бывает часто, что оборудования такого уже нет в продаже или в природе. Федеральные и муниципальные заказчики боятся приобретать надежное современное оборудование и вынуждены иметь дело с дешевыми китайскими изделиями.
13. Сама закупочная деятельность в сфере эксплуатации нуждается в корректировке. Главное допустить на рынок профессионалов и придерживаться профессиональных стандартов.
14. Тема обучение инженеров и специалистов в сфере эксплуатации.
15. Вопрос сильного износа инженерного оборудования
16. Задача цифрового управления инженерными системами
17. Пропаганда аутсорсинговых преимуществ перед заказчиком.
18. При работе с инженерными системами возникает вопрос - как сделать регламент обслуживания. Источники регламента - проект, разделы проекта, паспорт здания, энергопаспорт, техническая документация, паспорта оборудования.

Предлагается - внедрить в практику при проектировании новых объектов помимо проектно-исполнительной документации разрабатывать эксплуатационные параметры, которые берут за основу при планово-предупредительном обслуживании объекта.

[Приглашаем всех к диалогу](#)

