

## Особенности технической эксплуатации объектов культурного наследия.

*К.С. Петров, Е.А. Зоренко, Т. Р. Слепанев, В. А. Пупков, Д.И. Глубоков*

*Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** В данной статье рассматриваются особенности технической эксплуатации объектов культурного наследия. Руководствуясь методическими рекомендациями по эксплуатации объектов культурного наследия народов Российской Федерации, собственник, либо иной законный владелец объекта культуры должен соблюдать требования нормативных документов по сохранению объекта с целью увеличения его срока эксплуатации. Благодаря комплексному подходу к сохранению надлежащего технического состояния объектов культурного наследия, можно продлить эксплуатационный срок службы объекта и повысить туристический интерес к местам с архитектурно ценными сооружениями.

**Ключевые слова:** объект культурного наследия, эксплуатация, эксплуатационные расходы, качество, своевременность, влияние, сохранность, дефект, ремонт, рациональность, мероприятия, рабочее состояние.

Строительство в нашей стране ведется огромными масштабами. Количеством и качеством построенных зданий и сооружений определяется уровень цивилизации, развитие культуры и науки. Качество объектов недвижимости во многом зависит от поддержания их в технически исправном и работоспособном состоянии [1]. Система технической эксплуатации объектов недвижимости позволяет решить эти вопросы. Итак, техническая эксплуатация здания означает постоянное выполнение определенного комплекса организационных и технических мер по надзору, уходу и ремонту для его поддержки в надлежащем состоянии в течение заданного срока службы. (Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия народов Российской Федерации). Эксплуатация объекта культурного наследия – совокупность работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания, относящегося к объектам культурного наследия [2]. Объекты недвижимого имущества, образовавшиеся в процессе исторических событий, представляющие ценность в области истории, археологии, архитектуры и являющиеся

---



доказательством эпох и цивилизаций, являются объектами культурного наследия.

Актуальность темы состоит в том, что объекты культурного наследия, как и любые объекты недвижимости, нуждаются в постоянном проведении мероприятий по поддержанию рабочего состояния, а также сохранению потребительских свойств, а это действие требует особого внимания и рациональных подходов.

Абсолютно каждое здание имеет свое предназначение и должно обладать заданными эксплуатационными качествами [3]. В советское время были разработаны стандартные нормативные методы эксплуатации зданий и сооружений, главной задачей которых было проведение ремонтов. Благодаря вовремя проведенному какому-либо виду ремонта восстанавливались проектные параметры объектов недвижимости. Вследствие чего происходило снижение воздействующих факторов на конструктивные элементы и инженерные системы здания с течением времени. Параметры эксплуатационных качеств (ПЭК) позволяют определить степень влияния внутренних и внешних факторов на элементы здания, а также установить их допустимое значение в период эксплуатации объектов культуры. В процессе проектирования эти параметры получили широкое распространение [4]. В настоящее время в городах России, а именно: в Москве, Липецке, Ростове-на-Дону нашли широкое применение методы организации эксплуатации объектов культуры. Главным показателем этих методов является мониторинг, позволяющий обнаружить дефекты, образовавшиеся в результате воздействия различных факторов [5].

Здания современного мира должны соответствовать высоким нормативным требованиям и техническому оснащению. Всё чаще применяют сетевые технологии, средства коммуникации и интернет. Поэтому главной целью при проектировании зданий является снижение

---

эксплуатационных расходов. В связи с тем, что этап эксплуатации является самым длительным, воздействие на здание оказывает решающее влияние на характеристики здания. На длительность эксплуатационного периода, в первую очередь, оказывает влияние качество и актуальность проведения работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту зданий [6].

Сохранность объектов культурного наследия зависит от влияния внешних и внутренних факторов. Для того, чтобы увеличить срок эксплуатации объекта культуры, необходимо соблюдать требования нормативных документов по сохранению объекта; сократить источники загрязнения и вибрации; применять рекомендованные материалы для реставрации, консервации и ремонта; проводить противопожарные мероприятия. Вышеуказанный список требований обязан выполнять либо собственник, либо иной законный владелец объекта культуры [7]. Одной из главных особенностей при эксплуатации объекта культурного наследия является исключение из списка работ, изменяющих конструктивные и объемно-планировочные решения и фасад здания, а также поддержка состояния самого здания и территории объекта в благоустроенном состоянии. В отличие от рассмотренного метода сохранения объектов культурного наследия также разрабатывают методы укрепления конструктивных элементов [8].

Важным этапом при сохранении объектов культурного наследия является целесообразное распределение денежных средств. Поэтому, в первую очередь, необходимы комплексные мероприятия по рациональному использованию государственных средств [9].

Важной проблемой также является то, что многие объекты культуры оказываются во владении недобросовестных собственников, которые не желают выполнять своевременные эффективные мероприятия по их

---

сохранению. Для рационального использования при управлении сферой сохранения и использования объектов культурного наследия уже разрабатывают систему маркетинговой стратегии, с помощью которой объекты объединены в единую систему [10]. Но кроме того необходимо будет сначала выполнить анализ состояния объектов культуры, а также создать базу заинтересованных лиц-инвесторов, готовых участвовать в процессе сохранения памятников истории и культуры.

Благодаря комплексному подходу по улучшению метода восстановления объектов, имеющих историко-архитектурную значимость, можно повысить интерес туристов к объектам культуры и обеспечить их сохранность [11].

Таким образом, самой трудоемкой частью организации эксплуатации является техническое обслуживание здания. Для поддержания объектов культурного наследия в надлежащем состоянии, необходимо, в первую очередь, выбирать профессионально подготовленных лиц, осуществляющих техническое обследование. Лицам, в чьей собственности находятся объекты культуры, нужно с ответственностью подходить к выполнению комплекса мероприятий по поддержанию устранению выявленных недостатков, руководствуясь методическими рекомендациями по эксплуатации объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

#### **Литература:**

1. Дмитриюков М.С. Прогнозирование развития объектов культурного наследия. Символ науки. 2016. № 3. С.50 – 52.
2. Бурмистрова Е.А. Современное законодательство об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации. 2013. №1. С.81– 84.

3. Петров К.С., Ефисько Д.Е., Нагорный В.С. Современные подходы к модернизации процессов организации строительства. Инженерный вестник Дона, 2017, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/405.
4. Хоренков С.В. Основы технической эксплуатации объектов недвижимости. Ростов-на-Дону. 2017. 47 с.
5. Эбзеев М. Б. Анализ современной концепции эксплуатации объектов недвижимости. Молодой ученый. 2011. 66 с.
6. Чернышов Л.Н., Бородина Е.А. Методические основы организации эксплуатации объектов недвижимости на основе мониторинга. Недвижимость: экономика, управление. 2010. №3-4. 4 с.
7. Абрамов В.С. Техническая эксплуатация, обследование и усиление строительных конструкций. М.: 2005. 13 с.
8. Комков В.А., Рощина С.И. Техническая эксплуатация зданий и сооружений. М.: 2008. 64 с.
9. Jenkins D. J. Concept of the cultural heritage in Britain//Europe. Heritage (Council of Europe). 2005. №3. 10 p.
10. Housing Finance: Key Concepts and Terms. United Nations, New York and Geneva, 2008. 106 p.
11. Рыбальченко М.Б. Повышение эффективности управления городским хозяйством в условиях перехода на рыночные методы хозяйствования. М.: изд-во «Юго-Восток сервис», 2006. 38 с.

### References

1. Dmiryukov M.S. Prognozirovanie razvitiya obektov kulturnogo naslediya. [Forecasting the development of cultural heritage sites]. Simvol nauki. 2016. № 3. pp. 50 – 52.
  2. Burmistrova E.A. Sovremennoe zakonodatelstvo ob okhrane obektov kulturnogo naslediya narodov Rossiyskoy Federatsii. 2013. №1. Pp.81– 84.
-



3. Petrov K.S., Efisko D.E., Nagornyy V.S. Inzhenernyj vestnik Dona. Sovremennye podkhody k modernizatsii protsessov organizatsii stroitelstva. 2017, №1. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/405](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/405)
4. Khorenkov S.V. Osnovy tekhnicheskoy ekspluatatsii obektov nedvizhimosti. [Basics of technical operation of real estate objects]. Rostov-na-Donu. 2017. 47 p.
5. Ebzeev M. B. Analiz sovremennoy kontseptsii ekspluatatsii obektov nedvizhimosti [Analysis of the modern concept of real estate operation]. Molodoy uchenyy. 2011. 66 p.
6. Chernyshov L.N., Borodina E.A. Metodicheskie osnovy organizatsii ekspluatatsii obektov nedvizhimosti na osnove monitoringa. Nedvizhimost: ekonomika, upravlenie. 2010. №3-4. 4 p.
7. Abramov V.S. Tekhnicheskaya ekspluatatsiya, obsledovanie i usilenie stroitelnykh konstruktsiy [Technical operation, inspection and reinforcement of building structures]. M., 2005. 13 p.
8. Komkov V.A., Roshchina S.I. Tekhnicheskaya ekspluatatsiya zdaniy i sooruzheniy [Technical operation of buildings and structures]. M., 2008. 64 p.
9. Jenkins D. J. Europe. Heritage (Council of Europe). 2005. №3. 10 p.
10. Housing Finance: Key Concepts and Terms. United Nations, New York and Geneva, 2008. 106 p.
11. Rybalchenko M.B. Povyshenie effektivnosti upravleniya gorodskim khozyaystvom v usloviyakh perekhoda na rynochnye metody khozyaystvovaniya [Improving the efficiency of urban management in the transition to market-based management methods]. M.: izd-vo «Yugo-Vostok servis», 2006. 38 p.