

Средством получения прибыли гостиничного сервиса является выручка от услуг, предлагаемых отелем, это непосредственно номера (апартаменты, люкс, студия, бизнес-класс, стандартный и т. д.), ресторан (кафе), дополнительные услуги (тренажерный зал, сауна, бассейн, бильярдная).

#### Список литературы

1. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости : учебное пособие. М. : ИПЭВ, 2009. 304 с.
2. Болотин С. А., Грабовый П. Г., Грабовый К. П. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Ч. 2. М. : ООО «Перспектив», 2012.
3. Купчикова Н. В., Убогович Ю. И. Экспертиза местоположения недвижимости и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории на примере строительства современного жилого комплекса // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань : АИСИ. 2013. Т. 2. С. 62–66.
4. Купчикова Н. В., Чумакова А. В. Рейтинговая оценка устойчивости среды обитания жилого комплекса по системе «Зеленое строительство» // Перспективы развития строительного комплекса. 2014. С. 345–350.
5. Об основах федеральной жилищной политики : Закон РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 // Российская газета. 23.01.1993. № 15. [Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Жилищного кодекса РФ].

УДК 69.003.12

## ОСОБЕННОСТИ СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ЛЕЧЕБНО-ПРОФИЛАКТИЧЕСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ НА ПРИМЕРЕ ПЕРИНАТАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ

*Н. В. Купчикова, В. С. Сухарева*

*Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)*

Проанализирована нормативно-техническая база, регламентирующая строительство лечебно-профилактических учреждений на территории России с целью выявления несовершенств еще на стадии проектирования. Проведен анализ существующих перинатальных центров России. В ходе анализа были выявлены проблемы и предложены пути решения.

**Ключевые слова:** *перинатальный центр, строительство, инвестиции, проблема, проектирование, учреждение, обоснование, центр.*

Analyzed regulatory and technical framework for the construction of medical institutions in Russia with the aim of identifying imperfections even at the design stage. The analysis of existing perinatal centers in Russia. The analysis identified the problems and offers proposed solutions.

**Keywords:** *perinatal center, building, investment, problem, design, institution, justification, center.*

Цель исследования – изучение актуальных проблем на стадии проектирования перинатальных центров и путей их устранения.

В рамках поставленной цели были решены следующие задачи:

- проведен анализ нормативно-технической базы с целью выявления недостатка информации по теме;
- выявлены проблемные вопросы на предпроектной стадии и стадии проектирования перинатальных центров;
- предложены пути их решения.

Перинатальный центр – это лечебное учреждение, в котором решаются все виды проблем, которые связаны с рождением ребенка включая стадии искусственного оплодотворения; спасения ребенка, родившегося раньше времени.

Сопровождая человека на протяжении всего его жизненного пути, лечебно-профилактические учреждения кардинально различны. Одно дело – спроектировать простую участковую больницу и совсем другое – перинатальный центр. Само по себе лечебное учреждение – комплекс служб и подразделений, проектирование которых имеет свои особенности [1, 2].

Проблемные вопросы на предпроектной стадии и при проектировании рассматривались на примере перинатальных центров, которые в перспективе будут построены в рамках Национального проекта «Здоровье» (Распоряжением Правительства РФ от 4 декабря 2007 г. № 1734-р).



*Рис. 1. Кемеровский областной перинатальный центр на 140 коек*

### ***Недостаточное внимание отрасли к вопросам развития материальной базы***

Обсуждение принципов развития отрасли начиналось с раздела «Материальная база», в котором было указано только два пункта: развитие фармации и медицинское оборудование.

Из поля зрения этого ведомства выпали те здания, которые содержат в своем составе лечебные учреждения и для выяснения катастрофического состояния которых Гипронииздрав 20 лет назад проводило общероссийскую паспортизацию учреждений здравоохранения. В любом пособии по санитарной гигиене сказано, что от состояния здания и внутрикомфортного

качества самого проекта зависит опасность возникновения нежелательных внутрибольничных инфекций и эпидемий. А помимо этого, это наносит отпечаток на соблюдение стандартов по оказанию медицинской помощи, к чему сегодня так стремится наше здравоохранение. Если в здании заданного назначения нет необходимого набора помещений, а также состояние уже имеющихся помещений в составе учреждения, не позволяет разместить в них необходимое оборудование – это приводит к неэффективной работе медицинского учреждения.

Так, в 2007 г. Минздравсоцразвития РФ объявило конкурс на проектирование перинатального центра на 130 коек для 20 перинатальных центров, которые были включены в софинансирование по нацпроекту. При этом не были учтены особенности регионов, в которых планировалось их строительство.

На территории России расположено больше 80 регионов, различных по размерам, конфигурации территории, численности, плотности населения и другим факторам. Все эти факторы влияют как на мощность, так и функциональную структуру.

По результатам проведенного конкурса, для совершенно разных регионов был разработан типовой проект без региональной привязки. На планировке должны были отразиться различия в климате регионов, однако это не было учтено. В нескольких регионах оказалось невозможным разместить повторно применяемый проект на участках, выделенных для этой цели, поскольку он не обладает необходимой компактностью.

В дальнейшем несколько регионов с трудом сумели добиться разрешения на индивидуальное проектирование, а какие-то объявили конкурс «на разработку повторно применяемого проекта с его корректировкой». И при корректировке были учтены все недочеты первоначального конкурса.



а)



б)

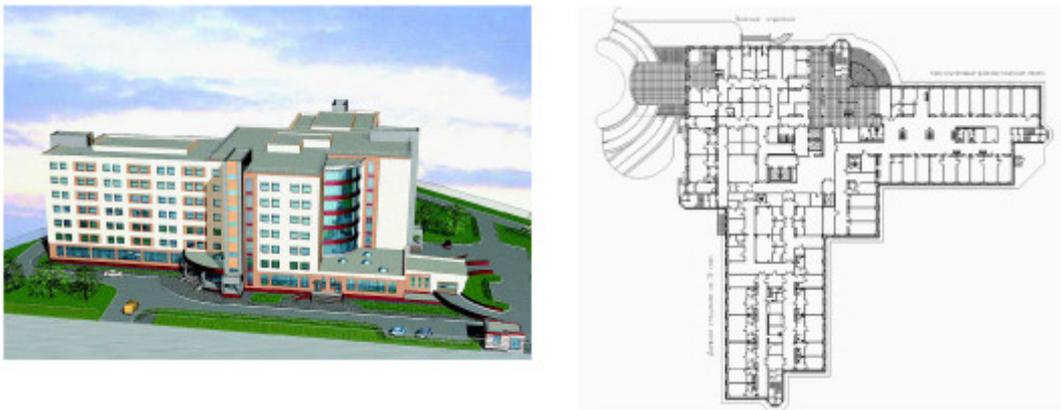
Рис. 2. Перинатальные центры: а) Мордовский Республиканский перинатальный центр на 130 коек; б) родильный дом в г. Воронеже

### *Состояние нормативно-технической базы*

Основным документом, регламентирующим проектирование объектов здравоохранения, является СНиП «Общественные здания». Он был выпущен в 1985 г., а в 1989 г. к нему Гипронииздравом, было разработано пособие по проектированию объектов здравоохранения.

С внедрением современных медицинских и организационных технологий проекты, испытывают невероятное количество трудностей во время прохождения экспертизы.

Действующие СанПиНы, утвержденные в 2003 г., также не соответствуют рейтинговой внутрикомфортной среде современных перинатальных центров, действующих в Европе и США.

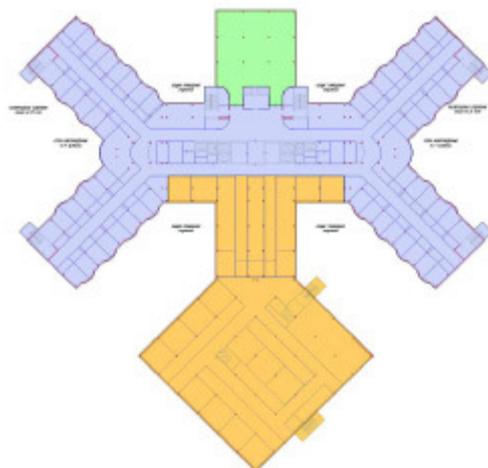


*Рис. 3. Петрозаводский родильный дом*



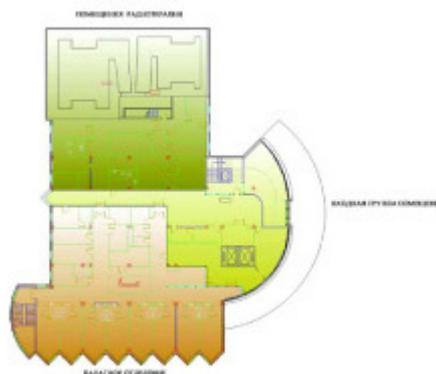
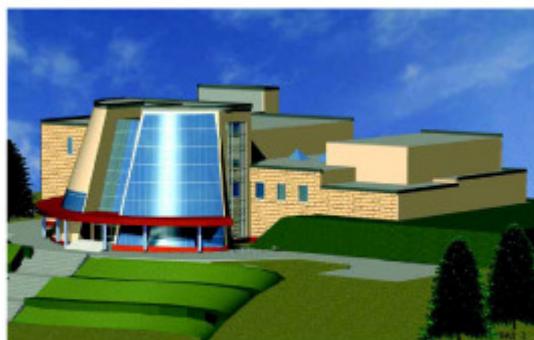
*Рис. 4. Пермский областной перинатальный центр на 130 коек*

Как и положено, сейчас на проектирование объявляется конкурс. Редко кто из заказчиков стремится привлечь к участию специализированную организацию. Результат во многом направлен на получение наиболее дешевого проекта, и зачастую не самого эффективного. Для сбережения государственных средств вместо разработок грамотных проектов на стадии «Проект» разрабатываются не специальными проектными организациями. После согласования этой стадии, разработку рабочих чертежей допускается вести региональным проектным институтам. При этом, некоторые специализированные разделы, желательны на стадии «рабочей документации» отдавать проектной организации (вентиляция, технология, лечебные газы).



*Рис. 5. Красноярский краевой перинатальный центр на 180 коек*

Новое здание стоит дорого, а еще дороже оно выходит, если построено не совсем то, что было запланировано. Вопрос, что проектировать, должен решаться на стадии предпроектных разработок. Они не требуют больших затрат, но позволяют сэкономить ненужные расходы на переделки.



*Рис. 6. Радиологический корпус при Саратовском областном онкоцентре*

В рамках дипломного проекта на кафедре ГОСЭУН, выполняемого на тему: «Формирование управленческой стратегии в период строительства и эксплуатации коммерческой недвижимости (на примере перинатального центра), расположенной по адресу: город Астрахань, Кировский район, улица Казанская, дом 91», был разработан проект перинатального центра на 140 коек с учетом всех региональных особенностей проектирования и эксплуатации в г. Астрахани.

Разработка проекта велась с учетом региональных особенностей и производственных мощностей. Был проведен анализ существующих перинатальных центров, который сведен в таблицу 1.



Рис. 6. Перинатальный центр на 140 коек в г. Астрахань

Таблица 1

Анализ функционирующих перинатальных центров

<i>№ n/n</i>	<i>Город</i>	<i>Название центра</i>	<i>Ввод в эксплуатацию, год</i>	<i>Количество койко-мест</i>
1	Москва	Перинатальный Медицинский Центр	2012	150
2	Санкт-Петербург	ФГБУ «ФМИЦ им. В. А. Алмазова»	2010	116
3	Иркутск	Муниципальное автономное учреждение здравоохранения «Городской перинатальный центр г. Иркутска»	2013	150-160
4	Красноярск	Перинатальный центр	2011	190
5	Екатеринбург	ГБУ РО «Областной клинический перинатальный центр»		95
6	Пермь	Краевой перинатальный центр	2011	56
7	Орел	БУЗ «Орловский перинатальный центр»	2008	130
8	Волгоград	Перинатальный центр №2	2010	120
9	Рязань	ГБУ РО «Областной клинический перинатальный центр»	2011	135
10	Новороссийск	Перинатальный центр Новороссийска	1976	130

В проекте была проанализирована нормативно-техническая база, регламентирующая строительство лечебно-профилактических учреждений с целью выявления несовершенств.

В ходе анализа были выявлены следующие проблемы при проектировании:

- недостаточное внимание отрасли к развитию и усовершенствованию материально-технической базы;
- состояние нормативно-технической базы;
- проблемы привлечения профессиональных организаций к проектированию перинатальных центров.

Согласно полученным результатам можно сделать вывод о том, что строительство перинатальных центров на сегодняшний день набирает обороты в связи с действием национальной программы «Здоровье» и осознавая всю важность и необходимость таких учреждений на территории Российской Федерации каждый регион подходит к данной проблеме строительства индивидуально с разработкой вариантного проектирования и выбора наиболее лучшего из вариантов реализации проекта [3, 4].

Стадия проектирования – одна из самых важнейших частей проекта реализации, когда этапе закладываются фундаментальные основы будущего перинатального строения, где ошибки не допустимы.

#### **Список литературы**

1. Грабовый П. Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. М., 2012. 65 с.
2. Грабовый П. Г., Солунский А. И. Организация, планирование и управление строительством. М., 2013. 88 с.
3. Купчикова Н. В., Убогович Ю. И. Экспертиза местоположения недвижимости и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории на примере строительства современного жилого комплекса // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань : АИСИ, 2013. Т. 2. С. 62–66.
4. Купчикова Н. В., Чумакова А. В., Рейтинговая оценка устойчивости среды обитания жилого комплекса по системе «Зеленое строительство» // Перспективы развития строительного комплекса. 2014. С. 345–350.

УДК 69.003.13

### **УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

*Ю. И. Убогович, Р. А. Джуманкулова*  
*Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)*

В ходе работы был представлен анализ девелопмента проекта, основные подходы организации управления, характеристики планируемого местоположения данного объ-