

собственникам (компаниям-владельцам) получить важное конкурентное преимущество на рынке недвижимости.

Одним из основополагающих направлений реформирования налоговой системы является создание системы налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости. Цели реформирования налоговой системы в области налогообложения недвижимости направлены: на стимулирование развития рынка недвижимости и его легализации, а также эффективное использование земли, зданий и сооружений.

Список литературы

1. Абрамова М. А. Концепция развития денежной системы России в условиях модернизации национальной экономики : дис. ... д-ра экон. наук : спец. 08.00.10. М., 2014. 262 с.
2. Коробейникова Д. А., Савина О. В. Возможности саморегулирования и государственного регулирования в практике банков и платежных систем // Проблемы и перспективы экономического развития регионов : сборник статей Всероссийской научно-практической конференции (27 апреля 2017 г., г. Грозный). Грозный : Изд-во Чеченского гос. ун-та, 2017. С. 30–33.
3. Савина О. В. Первые шаги по внедрению национальной платежной системы в России // Потенциал развития агропродовольственного комплекса: социальный капитал, инновации, производство: международная интеграция : материалы Международной научно-практической конференции. Посвящается 75-летию юбилею заслуженного работника высшей школы Российской Федерации, доктора экономических наук, профессора Стукача Виктора Федоровича. Омск : Изд-во ФГБОУ ВО «Омский ГАУ», 2017. С. 272–274.

УДК 624.03

ОСОБЕННОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Л. А. Степанченко, Е. В. Гурова

Волгоградский государственный технический университет

Одним из новых и перспективных направлений в современной инвестиционно-строительной деятельности являются капиталовложения в инвестиционные проекты многофункциональных комплексов (МФК). Согласно определению СП 160.1325800.2014, многофункциональным комплексом называется комплекс, включающий два и более здания различного функционального назначения (в том числе многофункциональные), взаимосвязанные друг с другом с помощью планировочных приемов. Большинство аналитиков рынка недвижимости сходятся во мнении, что классический многофункциональный комплекс предполагает наличие трех и более прибыльных вариантов использования площадей, которые являются взаимосвязанными и создаются как единое целое. При этом, многофункциональные комплексы возводятся согласно целостному плану развития и

отличаются значительной функциональной и конструктивной интеграцией компонентов проекта. В практике проектирования и производства работ встречаются самые разнообразные виды зданий, поэтому классифицировать их можно по большому количеству признаков. Одной из сложностей проектирования МФК является случай, когда одно и то же помещение предназначено для выполнения двух и более основных функций, относящихся к разным классам функциональной пожарной опасности.

В настоящее время введен в действие СП 255.1325800.2016, ставящий целью нормативное обеспечение разделов по эксплуатации Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений». Свод правил устанавливает общие эксплуатационные требования к зданиям и сооружениям в условиях нормальной эксплуатации и на условиях добровольного применения (документ не относится к Перечню национальных стандартов, и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») и направлен на обеспечение выполнения требований к следующим видам эксплуатационной безопасности зданий (сооружений), строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения:

- механическая безопасность;
- пожарная безопасность;
- безопасные для здоровья человека условия проживания и пребывания в зданиях (сооружениях);
- безопасность для пользователей зданиями (сооружениями);
- доступность зданий (сооружений) для маломобильных групп населения;
- энергетическая эффективность зданий (сооружений);
- безопасный уровень воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду.

В свою очередь, СП 255.1325800.2016 предлагает новую классификацию объектов по типам эксплуатационных режимов, причем термин «эксплуатационный режим» документом не обозначен.

Типы эксплуатационных режимов здания:

а) предназначенные для постоянного или длительного (круглосуточного) проживания людей, в том числе:

- жилые многоквартирные дома,
- жилые многоквартирные дома,
- гостиницы, общежития, интернаты,
- больницы, санатории, дома престарелых и инвалидов и т. д.;

б) предназначенные для временного пребывания людей, преимущественно ритмичного характера (рабочий день, школьная смена, сеанс и т. д.), в том числе:

- административные здания,

- общественные здания, не содержащие крупных зальных помещений (поликлиники, школы, дошкольные образовательные организации, организации бытового обслуживания и т. д.),

- общественные здания с большепролетными конструкциями (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т. д.),

- общественные здания, в функции которых включены производственные процессы с использованием технологического оборудования (организации общепита и т. д.),

- общественные здания – многофункциональные торговые комплексы,

- здания со специальными требованиями к температурно-влажностному режиму помещений (музеи, государственные архивы, хранилища национальных и культурных ценностей и т. д.);

в) производственного или складского назначения:

- одноэтажные здания производственного назначения;

- многоэтажные здания производственного назначения;

- здания складского назначения.

По типам эксплуатационных режимов сооружения:

а) открытые и крытые спортивно-физкультурные, зрелищные и торговые сооружения:

- стадионы, спортивно-развлекательные комплексы,

- катки,

- рынки;

б) линейные объекты;

в) сооружения промышленного назначения:

- водонапорные башни и резервуары,

- градирни,

- дымовые трубы,

- бункеры, газгольдеры, нефтехранилища,

- водозаборные и очистные сооружения;

г) некапитальные сооружения:

- мобильные сооружения сборно-разборного типа (теплицы, парники и т. п.),

- сооружения вспомогательного назначения, с ограниченными сроками службы и пребывания в них людей (бытовки, склады временного содержания и т. п.);

- павильоны, киоски.

Вышеуказанная классификация не только не конкретизирует классификацию объектов, относящихся к многофункциональным комплексам, но в свою очередь содержит некоторые противоречия с положениями [8], например, в части категорирования объектов по признаку наличия помещений с постоянным пребыванием людей.

Существующие нормативные документы, как правило, не конкретизируют требования к зданиям именно с точки зрения их многофункцио-

нальности и предъявляют в основном требования к отдельным помещениям различной функциональной пожарной опасности. Наиболее очевидным решением в этой ситуации будет применение для таких помещений требований, максимально жестких из возможных, с учетом различного назначения. В работе проведен анализ реализованных проектов объектов многофункционального назначения, категорирование объектов по различным признакам. Для объектов исследования выделена категория «смешанных» помещений, которая предполагает вариативные требования пожарной безопасности. Доля помещений такого типа коррелирует с принятой в зарубежной практике, где принято, что вспомогательные помещения ограничены долей 10–25 % в общей площади объекта. Эти помещения, на мой взгляд, следует выделить в особую подгруппу многофункциональных помещений – «смешанные».

В соответствии с вышеизложенным, можно сделать вывод, что для обеспечения соблюдения требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», предъявляемых в том числе и к многофункциональным комплексам, необходимо упорядочить классификацию и категорирование объектов по различным признакам, в максимальной степени устранив разночтения в терминологическом аппарате, что позволит в большей степени формализовать контроль за соблюдением требований ФЗ и обеспечить нормативные значения характеристик безопасности объектов.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 31.12.2017 г. № 190-ФЗ.
3. СП 160.1325800.2014. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования.
4. СНиП 1 2.08.02-89*. Общественные здания и сооружения : утв. Госстроем СССР 16.05.1989 г. ; ввод. в действие 01.01.1990 г. ; конец действия 01.01.2010 г. М. : ГП ЦПП, 1999.
5. СП 4.13130.2013. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям : утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 г. № 288.
6. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности : Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.).
7. СП 255.1325800.2016. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения : дата введения 25.02.2017 г.
8. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ.