



ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ НА ЭТАПЕ БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Е. Н. Карпушко, А. А. Кушнарева, А. А. Чеболтасова

Карпушко Елена Николаевна, кандидат экономических наук, профессор кафедры «Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости», Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (8442) 97-45-13; e-mail: karpushkoelena@yandex.ru;

Кушнарева Алина Андреевна, студент, Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (961) 078-13-10; e-mail: alina2001kushnareva@yandex.ru;

Чеболтасова Анастасия Андреевна, студент, Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: +7 (919) 799-16-63; e-mail: anastasia.p9@yandex.ru

Рассмотрены теоретико-методологические основы осуществления деятельности по благоустройству. Отражены особенности правового регулирования жилищных споров по отнесению отдельных элементов благоустройства к общему имуществу, установлению границ прилегающей территории и эксплуатации помещений общего пользования в многоквартирном доме. Изучены основные источники формирования правовых отношений и результаты их реализации в рамках обеспечения комфорта и безопасности территории многоквартирных домов. Предложены механизмы регулирования и обслуживания элементов благоустройства и придомовой территории на основании проведенного анализа. Сделаны выводы о необходимости внесения корректировок в нормативно-правовые документы, проведении межевания территории, осуществлении государственного кадастрового учета и установлении правил зонирования, для размещения объектов благоустройства в условиях ограниченности дворовых пространств.

Ключевые слова: теоретико-методологические основы, благоустройство, правовое регулирование, жилищные споры, границы прилегающей территории, помещения общего пользования, нормативно-правовые документы, межевание территории, государственный кадастровый учет, правила зонирования.

FEATURES OF LEGAL REGULATION IN THE IMPLEMENTATION OF INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECTS AT THE STAGE OF LANDSCAPING OF THE ADJACENT TERRITORY

Ye. N. Karpushko, A. A. Kushnareva, A. A. Cheboltasova

Karpushko Yelena Nikolayevna, Candidate of Economic Sciences, Professor of the Department "Expertise and Operation of RealEstate Object"s, Volgograd State Technical University, Volgograd, Russian Federation, phone: + 7 (8442) 97-45-13; e-mail: hhelena@mail.ru;

Kushnareva Alina Andreyevna, student, Volgograd State Technical University, Volgograd, Russian Federation, phone: + 7 (961) 078-13-10; e-mail: alina2001kushnareva@yandex.ru;

Cheboltasova Anastasiya Andreyevna, student, Volgograd State Technical University, Volgograd, Russian Federation, phone: + 7 (919) 799-16-63; e-mail: anastasia.p9@yandex.ru

The theoretical and methodological foundations of the implementation of landscaping activities are considered. The features of the legal regulation of housing disputes on the attribution of individual elements of landscaping to common property, the establishment of the boundaries of the adjacent territory and the operation of common premises in the MKD are reflected. The main sources of the formation of legal relations and the results of their implementation within the framework of ensuring the comfort and security of the territory of apartment buildings are studied. The mechanisms of regulation and maintenance of elements of landscaping and adjacent territory are proposed on the basis of the analysis. Conclusions are drawn about the need to make adjustments to regulatory legal documents, conducting land surveying, carrying out state cadastral registration and establishing zoning rules for the placement of landscaping objects in conditions of limited yard spaces.

Keywords: theoretical and methodological foundations, landscaping, legal regulation, housing disputes, boundaries of the adjacent territory, common areas, regulatory documents, land surveying, state cadastral registration, zoning rules.

Введение

Благоустройство придомовой территории является важным аспектом комфорта жизни жителей многоквартирных домов [14–19]. Обеспечение чистоты и порядка на территории, благоустройство зеленых насаждений, обустройство детских и спортивных площадок способствуют не только улучшению эстетического вида, но и созданию комфортных условий для жизни и отдыха жителей. В условиях проведения грамотной и специализированной деятельности необходимо учитывать особенности правового регулирования в данной области.

В процессе осуществления мероприятий по благоустройству часто возникают противоречия между собственниками, управляющими организациями

и муниципальными органами, которые в отдельных случаях приходится решать в судебном порядке.

Жилищные споры занимают большую часть гражданского судопроизводства, и они выявляют:

1) насколько эффективно защищены права сторон в области жилищных правоотношений и могут ли быть оспорены документы в случае, если затронуты их интересы;

2) нуждаются ли в корректировке положения законодательства, регламентирующие их порядок;

1) являются ли соответствующие процедуры достаточно прозрачными [3].

Решение конфликтных ситуаций также возможно в рамках досудебного урегулирования. Количество судебных разбирательств в жилищной

сфере в рамках деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов Российской Федерации за последние три года представлено на диаграмме (рис.) [10].

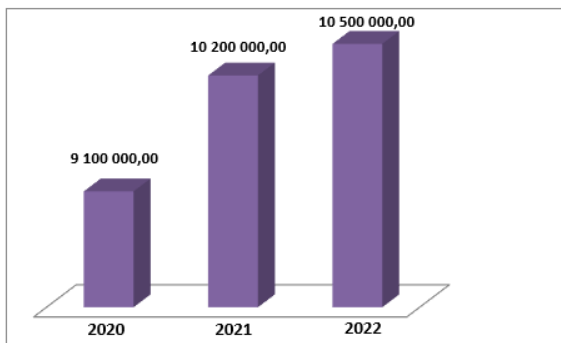


Рис. Количество судебных разбирательств в жилищной сфере

Данные дела включают следующие показатели:

- 1) споры, связанные с отнесением отдельных элементов объектов благоустройства к общему имуществу;
- 2) споры связанные с порядком определения границ многоквартирного дома (далее – МКД) и оспариванием решений общего собрания;
- 3) споры, связанные с использованием жилых помещений и их содержанием;
- 4) иные споры, вытекающие из жилищных правоотношений.

Динамика судебных разбирательств свидетельствует о возрастании показателей на протяжении последних лет, что подтверждает актуальность темы исследования. В соответствии с этим требуется изучение деятельности управляющих организаций по благоустройству и проведение анализа нормативно-правовых актов.

Исследования

В рамках деятельности управляющих компаний, согласно первому показателю, перечень объектов общего имущества собственников жилых помещений выступает одним из главных условий договора управления в соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ. Если для МКД не зафиксирован состав общего имущества его владельцев, то нет и самого объекта управления [11].

Данные обстоятельства служат для возникновения судебных разбирательств. Споры между собственниками помещений в МКД и управляющими организациями по поводу отнесения отдельных элементов благоустройства к общему имуществу и правил их содержания являются одной из частых судебных практик. Для подтверждения прав необходимо указывать в договоре управления состав общедомового имущества владельцев помещений. Если перечень утвержден и документально закреплен, то возможно оспаривание решений надзорного органа. Подобные основания выступают правовым гарантом как для владельцев, так и для управляющих организаций.

На придомовых территориях объекты благоустройства размещаются по решению общего собрания владельцев помещений в МКД и управляющей

организацией конкретного дома [4]. В том случае, если результатом голосования по теме благоустройства определяется более половины положительных решений, тогда вопрос считается принятым. После этого правила предусматривают необходимость надлежащего оформления протокола собрания и направление его в орган управления, в котором он должен быть исполнен в обязательном порядке.

Список работ по благоустройству территории МКД, как правило, включает:

- 1) оборудование отдельных элементов благоустройства, малых архитектурных форм, детских и спортивных площадок;
- 2) организацию работ по озеленению, посадке растительности и их поливу;
- 3) ремонт элементов инвентаря игровых площадок, пешеходных дорожек, тротуаров;
- 4) устройство парковочных зон;
- 5) мероприятия по уборке территории;
- 6) предотвращение аварийных ситуаций [5].

В судебной статистике также встречаются дела, связанные с определением границ МКД. Правовая основа границ земельного участка под многоквартирными домами определяется актами местного самоуправления в виду отсутствия на федеральном уровне нормативных требований к величине земельного участка, на котором находится МКД, помимо ссылок на градостроительное право (ст. 42 и 43 Градостроительного Кодекса РФ) [2].

Осуществление качественных работ по благоустройству напрямую связано с эффективным управлением и эксплуатацией прилегающей территории [1]. Можно выделить три варианта установления границ МКД:

- 1) земельный участок под МКД не образован;
- 2) прилегающая территория образована по границам МКД;
- 3) участок сформирован и поставлен на кадастровый учет.

В первых двух случаях согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации принципы благоустройства территории МКД не могут определять прямое или финансовое участие собственников помещений в содержании придомовой территории. Но в том случае, если участок сформирован и поставлен на кадастровый учет, тогда обязанности по содержанию придомовой территории, элементов благоустройства и малых архитектурных форм, а также эксплуатации оборудования возлагаются на владельцев земельного участка в соответствии с нормами права [12].

Для выяснения правового статуса земли при МКД нужно учитывать правовые нормы земельного, градостроительного законодательства, а также государственного и муниципального права. Границы прилегающей территории, согласно нормативу, составляют 3-6 метров от дома, это зависит от площади дома, количества этажей и плотности застройки района города. Сведения о земельном участке могут содержаться в Росреестре или Государственном кадастре недвижимости. Если границы не установлены или установлены по

границам МКД, тогда по решению собственников может быть рассмотрен вопрос о проведении процедуры межевания, результатом которой является оформление кадастрового паспорта [7].

Для осуществления процесс межевания управляющая компания может обратиться в муниципальный орган предоставить список соответствующих документов, к ним относятся:

- 1) протокол общего собрания о результатах обсуждения и принятых решений;
- 2) техническую документацию, которая содержит информацию о технико-экономических показателях объекта;
- 3) данные о том, что границы территории ранее не определялись.

В соответствии с Градостроительным регламентом и строительными нормами проводятся необходимые осмотры и измерения, после которых формируется акт об определении границ земельного участка и оформляется право владения на участок и прилегающую территорию. Он регистрируется в ЕГРН с выдачей соответствующих регистрационных документов, которые находятся в организации, осуществляющей управление этим объектом.

Преимущества контроля над придомовой территорией в том, что собственники могут принять решение о том, какие объекты могут быть на территории домовладения, а какие нет, могут выбирать по каким правилам благоустроить территорию, какие площадки установить, сколько отвести мест под парковку. Владельцы жилья могут использовать территорию для дополнительного заработка, а полученные средства использовать для улучшения прилегающей территории и улучшения инфраструктуры. Правообладатели могут сдавать землю и помещения в аренду, размещать элементы рекламы, за счет чего при продаже квартиры могут оцениваться выше [9].

В условиях принятия управленческих решений могут возникать противоречия относительно результатов проведения публичных слушаний, в результате которых собственники помещений будут иметь возможность рассмотреть вопросы по установлению платежей на благоустройство,

¹ и определять:

1) являются ли эти объекты недвижимости самостоятельными и предназначены ли они для обслуживания МКД;

2) использовались ли объекты фактически в качестве общего имущества всеми владельцами МКД или только непосредственно одним собственником, в чьем фактическом владении данное помещение находится.

Другим важным аспектом правового регулирования благоустройства является соблюдение правил зонирования территории. Владельцы участков должны учитывать его границы и не нарушать

использование объектов общего имущества, формирование границ придомовой территории, проведение работ по ремонту оборудования МАФ и других необходимых задач. В подобных ситуациях судом рассматривается правомерность принятия отдельных решений и соблюдение порядка проведения голосования.

Распространенным нарушением в проведении общего собрания собственников помещений является несоответствие количества участников и подсчета голосов. Для того, чтобы избежать подобных нарушений следует уведомить собственников о предстоящем собрании с указанием даты, места и времени согласно ч. 5 ст. 45 ЖК РФ, а также в соответствии с ч. 3 ст. 48 ЖК РФ, делать подсчет голосов пропорционально доле собственника в общем имуществе МКД. При противоречиях следует обратиться к результатам предыдущих собраний и сравнить с данными из реестра собственников по участнику, в том числе по площади принадлежащего ему помещения [15].

Следующий показатель рассматривает законность и правила использования общедомового имущества. Главным правилом является несоблюдение границ собственности, неправомерное использование лестничных площадок, чердаков, технических этажей, подвалов, придомового участка является основой для возникновения конфликтов между владельцами помещений, аварийных или пожароопасных ситуаций. Вследствие чего появляются штрафы надзорных органов за нарушение законодательства и угрозу безопасности жильцов [6].

При установлении права собственности и использования нежилых помещений в судебном порядке решается, является ли оно общим имуществом многоквартирного дома [14]. В соответствии со ст. 290 ГК РФ помещения в МКД принадлежат владельцам на праве общедолевой собственности. Наиболее часто противоречия возникают относительно чердаков или подвалов. Анализ судебной практики выявил, что для определения принадлежности спорной собственности к общему имуществу следует рассматривать правовой режим выбранных помещений

зоны, предназначенные для общественной деятельности или проезда [13].

Для наглядности можно использовать следующие приемы:

- 1) освобождение территории перед окнами и площадками отдыха, с помощью локализации парковок;
- 2) организация периметра дворовой территории;
- 3) устройство основных и второстепенных проездов;
- 4) акцентирование входов во двор и подъезды;
- 5) установление озеленения по принципу жилой изгороди.

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 22 января 2013 года № 11401/12.

Последний вариант позволит осуществить зонирование и одновременно будет выступать в роли декоративной составляющей. В условиях ограниченного выбора реализации дворового пространства может быть выбран оптимальный вариант в рамках разработки проекта благоустройства.

Во внешнем благоустройстве жилых территорий необходимо соблюдать правила оформления и содержания придомового участка, фасадов зданий, надписей и рекламы. Организация по обслуживанию дома не должна допускать:

- крепление к наружным стенам МКД конструкций в виде указателей, баннеров и рекламных щитов без оформления соответствующего разрешения;
- складирование различных предметов в подъезде МКД на лестничных клетках и площадках;
- загромождение придомовой территории МКД (строительным и бытовым мусором);
- возведение несанкционированных дворовых строений (гаражей, ограждений парковочного места).

Положения этих требований обязательны к соблюдению как собственниками объектов недвижимости, так и арендаторами, и нанимателями. Необходимость соблюдения собственниками квартир, домов, указанной нормы влечет за собой нарушение правил техники безопасности и регламентируется Постановлением Правительства № 290 Частью III, п. 27 и п. 3.2.15., 3.2.16. Постановления Госстроя РФ № 170.

Заключение

Правовое регулирование благоустройства территории многоквартирных домов является важнейшим фактором для обеспечения безопасности и комфорта жильцов. Для этого владельцам необходимо соблюдать правила зонирования и оформления территории, а также учитывать интересы всех жителей МКД [8, 20].

Проведенные исследования позволили определить слабые стороны нормативного управления деятельностью по благоустройству и выявить основные механизмы их урегулирования, которые включают:

1) проведение межевания территории и государственного кадастрового учета, для определения границ и как следствие решения вопроса об обслуживании элементов благоустройства и финансовом участии собственников многоквартирных домов;

2) установление правил зонирования, для сокращения разногласий между управляющими организациями и муниципальными органами власти по вопросам содержания отдельных элементов благоустройства и эксплуатации придомовой территории;

3) обращение в жилищную инспекцию, для проведения контроля над выполнением управляющей компанией своих обязанностей, в случае если правила благоустройства внутри дворовой среды не соблюдаются;

4) регулирование нормативно-правовых актов и порядка осуществления жилищных разбирательств по благоустройству.

Список литературы

1. Мурзакимова Г. К. Проблемы управления многоквартирными домами в настоящее время / Г. К. Мурзакимова // Молодой ученый. – 2019. – № 47 (285). – С. 336–338. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/285/64237/> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
2. Гармаш Л. П. Актуальность уточнения местоположения границ и площади земельных участков в ЕГРН / Л. П. Гармаш // Устойчивое развитие, экоинновации и «зеленые» экономика и технологии : мат-лы III Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, посвященной 90-летию СГЭУ. – 2021. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnost-utochneniya-mestopolozeniya-granits-i-ploschadi-zemelnyh-uchastkov-v-egrn> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
3. Крученков К. А. О некоторых проблемах защиты жилищных прав / К. А. Крученков // Вестник науки. – 2022. – № 6 (51). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-problemah-zaschity-zhilischnyh-prav> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
4. Цитман Т. О. Благоустройство дворовых территорий в районах жилой застройки / Т. О. Цитман, М. Д. Поташова, С. М. Петунина // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. – 2017. – № 2 (20). – С. 103–114.
5. Кудина С. А. К вопросу о классификации объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома / С. А. Кудина // Вестник Московского университета МВД России. – 2009. – № 4. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-klassifikatsii-obektov-vhodyaschih-v-sostav-obshchego-imumestva-mnogokvartirnogo-doma> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. Кульков А. А. Проблемы формирования комфортной и безопасной среды дворового пространства в условиях развития жилищного строительства / А. А. Кульков, А. А. Рогожникова // Российское предпринимательство. – 2017. – Т. 18, № 23. – С. 3847–3862.
7. Семенова Д. Е. Межевание земельных участков: современное состояние, проблемы и тенденции его развития / Д. Е. Семенова, И. А. Гиниятов // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2022. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhevanie-zemelnyh-uchastkov-sovremennoe-sostoyanie-problemy-i-tendentsii-ego-razvitiya> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
8. Свердлов Б. Б. Вопросы нормативно-правового регулирования благоустройства в Российской Федерации / Б. Б. Свердлов // Вестник науки. – 2018. – № 6 (6). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-normativno-pravovogo-regulirovaniya-blagoustroystva-v-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
9. Габрава В. А. Традиции и новаторство в формировании среды дворовых пространств / В. А. Габрава, Л. А. Михайлова // Молодой ученый. – 2022. – № 22 (417). – С. 37–42. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/417/92380/> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
10. Сведения о деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов РФ в 2022 г. // fparf.ru. – Режим доступа: <https://fparf.ru/practical-information/statistics/svedeniya-o-deyatelnosti-sudov-obshchey-yurisdiksi-i-arbitrazhnykh-sudov-rf-v-2022-g/> (дата обращения: 10.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.

11. Пашнина И. В. Общее имущество в многоквартирном доме / И. В. Пашнина, А. В. Сафонов // StudNet. – 2020. – № 2. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/obschee-imuschestvo-v-mnogokvartirnom-dome> (дата обращения: 11.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
12. Шевцов Д. А. Общее имущество многоквартирного дома как юридический концепт / Д. А. Шевцов // Молодой ученый. – 2016. – № 10 (114). – С. 1071–1073. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/114/29832/> (дата обращения: 11.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
13. Соколов А. Ю. Проблемы законодательного регулирования административной ответственности за нарушения правил благоустройства / А. Ю. Соколов, О. А. Лакаев // Вестник СГЮА. – 2014. – № 4 (99). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-zakonodatelnogo-regulirovaniya-administrativnoy-otvetstvennosti-za-narusheniya-pravil-blagoustroystva> (дата обращения: 11.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
14. Вакарина С. А. Правовой режим управления общим имуществом в многоквартирных домах / С. А. Вакарина // Вестник магистратуры. – 2015. – № 1–3 (40). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-rezhim-upravleniya-obshchim-imuschestvom-v-mnogokvartirnyh-domah> (дата обращения: 11.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
15. Митрахович А. С. К вопросу о решениях собраний собственников недвижимого имущества / А. С. Митрахович // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2016. – № 4–4. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-resheniyah-sobraniy-sobstvennikov-nedvizhimogo-imuschestva> (дата обращения: 11.05.2023), свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
16. Zolina T. Monitoring of the collapse of the shores of reservoirs and the technology of their surface and deep fixing / T. Zolina, S. Strelkov, N. Kupchikova, K. Kondrashin // E3S Web of Conferences : Key Trends in Transportation Innovation, КТТИ 2019, Khabarovsk, 24–26 октября 2019 года. – Khabarovsk : EDP Sciences, 2020. – Vol. 157. – P. 02011. – DOI: 10.1051/e3sconf/202015702011. – EDN JPRKMS.
17. Kupchikova N. V. Numerical researches of the work of the pile with end spherical broadening as part of the pile group / N. V. Kupchikova // Building and Reconstruction. – 2019. – № 6 (86). – P. 3–9. – DOI: 10.33979/2073-7416-2019-86-6-3-9. – EDN YRHETP.
18. Zolina T. Influence of vibration impacts from vehicles on the state of the foundation structure of a residential building / T. Zolina, N. Kupchikova // E3S Web of Conferences : Innovative Technologies in Environmental Science and Education, ITESE 2019, Divnomorskoe Village, 09–14 сентября 2019 года. – Divnomorskoe Village: EDP Sciences, 2019. – Vol. 135. – P. 03053. – DOI: 10.1051/e3sconf/201913503053. – EDN FYBVSE.
19. Научный потенциал организационно-управленческого инжиниринга в реализации инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплекса : мат-лы XXIX Международной научно-практической конференции, Астрахань, 27–28 апреля 2021 года. – Астрахань : Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – 86 с. – ISBN 978-5-93026-148-6. – EDN VQJMPТ.
20. Купчикова Н. В. Оптимизация в управлении инвестиционно-строительными проектами / Н. В. Купчикова, А. И. Кулакова // Перспективы развития строительного комплекса. – 2018. – № 12. – С. 192–195. – EDN YWBТQL.

© Е. Н. Карпушко, А. А. Кушнарера, А. А. Чеболтасова

Ссылка для цитирования:

Карпушко Е. Н., Кушнарера А. А., Чеболтасова А. А. Особенности правового регулирования в реализации инвестиционно-строительных проектов на этапе благоустройства придомовой территории // Инженерно-строительный вестник Прикаспия : научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань : ГБОУ АО ВО «АГАСУ», 2023. № 4 (46). С. 63–67.

УДК 69.059.4
DOI 10.52684/2312-3702-2024-47-1-67-71

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНОЙ МОДЕЛИ В КАЧЕСТВЕ ОБОСНОВАНИЯ СОСТАВА И ОБЪЕМОВ РАБОТ ПРИ ОЦЕНКЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

Р. Х. Курамшин, Е. Н. Карпушко, А. А. Короткова, Г. И. Левшин, А. С. Машакарян

Курамшин Ренат Хосяинович, кандидат технических наук, доцент кафедры «Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости», Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (8442) 96-99-28; e-mail: kuramrenat@mail.ru;

Карпушко Елена Николаевна, кандидат экономических наук, профессор кафедры «Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости», Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (8442) 97-45-13; e-mail: karpushkoelena@yandex.ru;

Короткова Анастасия Александровна, магистрант, Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (922) 457-88-44; e-mail: korotkova_2000@mail.ru;

Левшин Георгий Игоревич, магистрант, Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (927) 531-22-45; e-mail: djnymka@gmail.com;

Машакарян Арарат Сергеевич, магистрант, Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград, Российская Федерация, тел.: + 7 (904) 439-78-58; e-mail: woozyroll@yandex.ru

Проведен анализ положений нормативно-правовых актов, регулирующих проведение оценки технического состояния объектов строительства на различных стадиях жизненного цикла. Установлены особенности определения состава и объемов работ при проведении технического обследования, указываемых в программе работ. Предложен подход к формированию программы работ и, как следствие, установлению стоимости и сроков выполнения, основанный на результатах определения напряженно-деформированного состояния строительных конструкций и объекта в целом. Расчетное обоснование выполняется в рамках анализа результатов расчета пространственной модели «сооружение-основание», создаваемой на основании проектной документации и результатов визуального обследования. Особенно актуальным это становится при определении объемов детального обследования, связанного с использованием специального оборудования, лабораторной базы и пр.

Ключевые слова: оценка технического состояния, состав и объемы работ, техническое обследование, расчетное обоснование, поверочные расчеты.