

УДК 69.05

К.В. Голубев, Е.А. Шестакова
K.V. Golubev, E.A. Shestakova

Пермский национальный исследовательский политехнический университет
Perm National Research Polytechnic University

**ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
С ЦЕЛЬЮ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЫХ СТРОЕНИЙ
ПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ**

**TECHNICAL EXPERTISE TO RECOGNIZE
DWELLINGS HABITABILITY**

Рассмотрены требования современного законодательства и нормативной литературы к проведению технической экспертизы с целью признания жилых строений пригодными для проживания. Рассмотрены основные проблемы проведения экспертизы данного вида. Предложены организационные и технические решения этих проблем.

Ключевые слова: жилые помещения, техническая экспертиза, безопасность, индивидуальные жилые строения, конструктивные решения.

The article discusses the requirements of modern legislation and normative literature to technical expertise to recognize dwellings habitable. The main problems of this type of examination. Proposed organizational and technical solutions to these problems.

Keywords: residential premises, technical expertise, security, individual residential buildings, constructive solutions.

30 июня 2006 г. Госдумой был принят Федеральный закон № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», получивший неофициальное название «дачная амнистия». Данный закон устанавливает упрощенный порядок приватизации земельных участков, находящихся в личном пользовании, а также домов и строений на данных участках. Поскольку значительная доля индивидуальных жилых строений в 50–90-х гг. прошлого века была построена без какого-либо проекта, то, естественно, возникает вопрос: а соответствуют ли данные строения понятию «жилой дом» и пригодны ли они для проживания?

В связи с приближением срока окончания «дачной амнистии», который согласно изменениям в Федеральный закон № 93-ФЗ продлен до 1 марта 2015 г., резко возросла потребность собственников объектов недвижимости (индивидуальных жилых строений), не зарегистрированных в соответствии с действующим законодательством, в проведении технической экспертизы. Проведение данной экспертизы предусматривает признание (непризнание) данных объектов пригодными для проживания с последующей возможностью постановки их на кадастровый учет и оформлением в собственность.

Статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ) жилой дом определяется как индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

С понятием «жилой дом» более или менее понятно. Но как определить, пригоден данный жилой дом для проживания или нет? Каким требованиям безопасности он должен соответствовать? И что делать, если данный жилой дом не соответствует заданным требованиям?

В настоящее время безопасность зданий, процесс их эксплуатации обеспечивается посредством соблюдения требований технических регламентов, стандартов и сводов правил. Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанные со зданиями процессы эксплуатации и утилизации (сноса) регулируются Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Для индивидуальных жилых домов выделяют следующие требования:

- механической безопасности,
- пожарной безопасности,
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях,
- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях,
- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями,
- энергетической эффективности зданий и сооружений,
- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Конкретные требования к объектам индивидуального жилищного строительства (ИЖС) приведены в СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001». В своде правил устанавливается комплекс обязательных нормативных требований к эксплуатационным характеристикам одноквартирных жилых домов, включая вопросы

безопасности, независимо от их конструктивных систем и применяемых строительных материалов. Требования к жилым помещениям перечислены также в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (ред. от 08.04.2013 г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Согласно перечисленным нормативным документам одним из основных требований безопасности жилого дома является требование механической безопасности. Это означает, что несущие и ограждающие конструкции дома должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации разрушения или повреждения конструкций в части деформативности не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Вторым по значимости следует выделить требование пожарной безопасности. При строительстве 1–2-этажных жилых домов должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из дома на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к дому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей.

Среди основных контролируемых параметров выделяют¹:

- противопожарное расстояние между жилым домом и хозяйственными постройками на придомовом земельном участке до строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 15 м;
- наличие одного эвакуационного выхода непосредственно наружу;
- высота эвакуационных выходов в свету должна составлять не менее 1,9 м, ширина – не менее 0,8 м;
- высота горизонтальных участков путей эвакуации в свету должна составлять не менее 2 м, ширина – не менее 1 м.

Важную роль в обеспечении пожарной безопасности жилых домов отводят источникам тепла и электроустановкам. При отсутствии централизованного теплоснабжения в качестве источников тепловой энергии, работающих на газовом или жидкокомплексном топливе, должны применяться автоматизированные теплогенераторы полной заводской готовности. Указанные теплогенераторы следует устанавливать в вентилируемом помещении дома в первом или цокольном этаже, в подвале или на крыше. Генераторы тепло-

¹ СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

вой мощностью до 35 кВт допускается устанавливать на кухне. Ввод газопровода следует осуществлять непосредственно в кухню или в помещение теплогенераторной.

При отсутствии централизованного газоснабжения для снабжения газом кухонных плит допускается применение газобаллонных установок, размещенных вне дома. Внутри дома допускается установка баллона вместимостью не более 50 л.

Электроустановки должны отвечать требованиям Правил устройства электроустановок и государственных стандартов на электроустановки зданий и быть оборудованы устройствами защитного отключения.

Электропроводка, монтируемая непосредственно по поверхности строительных конструкций или скрыто внутри них, должна быть выполнена кабелем или изолированными проводами, имеющими оболочки, не распространяющие горение. Допускается пропускать такой провод или кабель непосредственно через конструкции дома (без использования втулок или трубок).

Соответствие жилых домов санитарно-эпидемиологическим требованиям предполагает, что при проживании и пребывании человека в здании не должно возникать вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами: электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция. При отсутствии системы механической вентиляции для обеспечения естественной вентиляции должна быть предусмотрена возможность проветривания помещений дома через окна, форточки и двери.

Снабжение дома питьевой водой должно быть предусмотрено от централизованной сети водоснабжения населенного пункта. При отсутствии централизованной сети водоснабжения допускается предусматривать индивидуальные и коллективные источники водоснабжения из подземных водоносных горизонтов или из водоемов из расчета суточного расхода хозяйственно-питьевой воды не менее 60 л на человека.

Для удаления сточных вод должна быть предусмотрена система канализации – централизованная, локальная или индивидуальная, в том числе выгребная, поглощающая или с санитарной индивидуальной биообработкой.

В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Сбор и удаление твердых бытовых отходов должны быть организованы в соответствии с правилами эксплуатации жилищного фонда, принятыми органами местного самоуправления. Сточные воды и твердые отходы должны удаляться без загрязнения территории и водоносных горизонтов.

Проблема энергетической эффективности жилых домов заключается в том, чтобы при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания обеспечивалось эффективное и экономное расходование невозобновляемых энергетических ресурсов.

Соблюдение требований, касающихся норм по энергосбережению, оценивают или по характеристикам основных элементов дома – строительных конструкций и инженерных систем, или по комплексному показателю удельного расхода энергии на отопление дома.

Нельзя оставить без внимания и такие объемно-планировочные характеристики домов, как состав и назначение помещений, площади и высота помещений. Так, согласно СП «Жилые дома одноквартирные» жилой дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая комната, кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, туалет, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения – помещение теплогенераторной.

Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты – 12 м²; спальни – 8 м² (при размещении ее в мансарде – 7 м²); кухни – 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой – 1,7 м; передней – 1,4 м, внутриквартирных коридоров – 0,85 м; ванной – 1,5 м; туалета – 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м при открывании двери внутрь.

Таким образом, действующие в настоящее время нормативные документы предъявляют достаточно жесткие требования к индивидуальным жилым строениям. Вместе с тем СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» определяет, что одноквартирные жилые дома, начатые строительством до 1 января 2002 г., могут продолжать строиться и вводиться в эксплуатацию без корректировки на соответствие требованиям настоящих строительных норм и правил.

На практике это приводит к тому, что при проведении технической экспертизы в подавляющем большинстве случаев выявляется несоответствие индивидуальных жилых строений требованиям механической и пожарной безопасности. Это связано в первую очередь с тем, что на момент строительства к объектам экспертизы предъявлялись менее жесткие требования или они отсутствовали вообще. Несмотря на выявленные несоответствия, индивидуальные жилые строения получают положительное заключение экспертизы (о возможности использования в качестве жилого). Впоследствии это приводит к увеличению рисков возникновения пожара, спорам с соседями, снижению уровня комфорта.

Решением данной проблемы является обязательное проведение ремонтов, восстановление либо усиление отдельных строительных конструкций, выполнение огнебиозащиты строительных конструкций, разработка конструктивных решений по предотвращению распространения огня. Причем данные мероприятия необходимо проводить в процессе проведения технической экспертизы, до момента выдачи заключения.

Получено 01.04.2015

Голубев Константин Викторович – кандидат технических наук, доцент, ПНИПУ, СТФ, e-mail: cems@pstu.ru.

Шестакова Елена Александровна – магистрант, ПНИПУ, СТФ, гр. ЭУН5-14-1м, e-mail: cems@pstu.ru.