

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ ЗДАНИЙ

И. В. РУДЕНКОВА

Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

В современной экономической обстановке процесс архитектурного перепрофилирования зданий с каждым годом только возрастает. Так же как и во всём мире, в последнее время в нашей стране повсеместно меняется функциональное назначение большого количества строительных объектов. Примерами могут служить перепрофилированные здания детских садов под здания банков (здание Приорбанка на улице Комсомольская г. Гомеля), отделений милиции (отдел РОВД Железнодорожного района на Озёрной улице г. Гомеля), музеев (музей Ващенко на Красноармейской улице г. Гомеля), центры реабилитации (по улице Осипова г. Гомеля). Данный процесс получил свое развитие еще в 1990-е годы.

Перепрофилированием строительного объекта называют изменение его целевого назначения с реконструкцией и без нее, а конкретнее – приспособление зданий либо помещений под вид деятельности, отличающийся от его проектно-сметной и кадастровой документации.

Существует ряд причин, по которым старые объекты утратили свою изначальную функциональную нагрузку: технический прогресс, исторические реалии, политические или экономические изменения, а также множество факторов, происходящих в жизни современного общества в целом, то есть социальные предпосылки. Экономическая эффективность капитальных вложений в перепрофилирование зданий значительно выше, чем новое строительство, т. к. в данном случае предполагается частичное переустройство сооружения, т. е. величина вложений меньше, реконструкция в 1,5–2 раза дешевле нового строительства.

С понятием архитектурного перепрофилирования тесно связано понятие **редевелопмента**, которое появилось сравнительно недавно. Ранее изменение функционала здания проводилось по определенным схемам в обход действующего законодательства [1]. Ярким примером современного редевелопмента служит перепрофилирование кондитерской фабрики «Красный Октябрь» в Москве, которую превратили в богемный центр с ресторанами, выставочными залами и офисами крупных компаний (рисунок 1) [2]. Так же как и для физических лиц, для организаций пустующие заводы и цеха представляют простор для творчества и экономическую перспективу.

Процесс перепрофилирования очень сложен и предусматривает проведение определенных действий, регламентируемых законодательством. К ним относится получение технического заключения,



Рисунок 1 – Здание бывшей кондитерской фабрики «Красный Октябрь» в Москве

разработка проектной документации и технологической части проекта, а также соответствующие согласования. К заявлению на перепрофилирование прилагается пакет документов, состав которого установлен в законодательном порядке. Проектные документы необходимо согласовать в целом ряде инстанций (МЧС, СЭС, ЦГиЭ и других органах). После получения разрешений можно приступать к выполнению строительных работ. По их завершении необходимо внести изменения в базу БТИ.

Процедура перепрофилирования строительных объектов предполагает получение большого количества согласований. Например, при осуществлении вышеуказанной процедуры нередко возникают вопросы с органами государственного пожарного надзора в части выполнения требований по пожарной безопасности. Даже при условии идеального состояния всей документации есть риск отказа. Данный факт тормозит выполнение процедуры, что зачастую влечет большие материальные потери в связи с несвоевременным вводом объекта. Поэтому при выборе проектировщиков стоит отдавать предпочтение компаниям, которые готовы сопровождать весь процесс получения согласований, при необходимости вносить изменения в проект.

Перепрофилирование зданий и сооружений занимает много времени. В некоторых случаях этот процесс может растянуться на срок до 12 месяцев. К сожалению, остается только запастись терпением, так как ускорить его невозможно. На определенных этапах может возникнуть необходимость в дополнительных расходах. На первом этапе оценить такую вероятность очень сложно. Весь процесс может занять до года, а за это время вполне возможно появление изменений в нормативной базе и законодательстве. Документацию придется приводить в соответствие с новыми требованиями.

Оптимальным вариантом для заказа технического заключения и проекта является заказ всей документации в одной организации. Это позволит заказчику сэкономить время и деньги, снизит риск получения отказа. Кроме того, важно помнить, что техническое заключение может выдавать только организация, которая имеет допуск СРО. Стоит отдавать предпочтение компаниям, которые имеют большой опыт работы. Также важно, чтобы при необходимости оперативно вносились коррективы в проектную документацию [3].

Для изменения целевого назначения помещения могут потребоваться следующие преобразования:

- перевод помещения из нежилого фонда в жилой;
- преобразование жилого помещения в нежилое. В этой услуге испытывают надобность при планировании ведения деятельности, которую невозможно осуществлять в жилом помещении. Чаще всего при перепрофилировании помещений под услуги;
- реконструкция помещения.

Можно выделить следующие критерии, по которым определяется возможность процесса изменения функции нежилого здания в жилое:

- 1) обследование технического состояния (полуразрушенное состояние, выявление дефектов, препятствующих эксплуатации);
- 2) изучение местоположения (здание не должно располагаться в промышленной зоне, отсутствие необходимой социальной инфраструктуры);
- 3) соответствие конфигурации здания (соответствие высоты потолков, размеров проемов требованиям, предъявляемым к жилью);
- 4) обследование инженерных коммуникаций и возможность их подведения.

Без учета всех вышеперечисленных критериев процесс перепрофилирования в данном направлении не представляется возможным.

Список литературы

- 1 Функциональное использование помещения. Перепрофилирование помещений [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://nauet.ru/functional-use-of-the-room-reprofiling-of-premises/>. – Дата доступа : 10.09.2020.
- 2 Москва // Туристер [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.tourister.ru/world/europe/russia/city/moscow>. – Дата доступа : 14.09.2020.
- 3 Перепрофилирование зданий: порядок действий [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://btires.ru/novosti-stati/pereprofilirovanie-zdaniy-poryadok-deystviy>. – Дата доступа : 15.09.2020.

УДК 624.012.35:624.21

ПРОЕКТНОЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЕ СРОКА СЛУЖБЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МОСТОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

Е. В. СЕДУН, А. А. ХРАМОВА, А. И. КРЮЧКО, А. А. ВАСИЛЬЕВ
Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

В последнее время проблемы строительства и эксплуатации мостовых сооружений, выполненных из железобетонных элементов, приобретают всё большую актуальность. Это вызвано тем, что, с одной стороны, транспортный поток на дорогах Беларуси значительно увеличился, следовательно, увеличилась и нагрузка на мостовые сооружения, с другой стороны, растёт роль природных факторов, существенно влияющих на агрессивность эксплуатационной среды.

Согласно [1] срок службы железобетонных мостов и путепроводов должен составлять 100 лет. Однако практика их эксплуатации показывает, что значительная часть несущих конструкций мостов и путепроводов выходит из строя (нуждается в усилении и даже замене) значительно ранее [2].