

Методика обследования нежилых помещений для оценки использования общего имущества в многоквартирных домах

А.С. Семенов

*Владимирский государственный университет им. А.Г. и Н.Г. Столетовых,
Владимир, Россия*

Аннотация: Целью данного исследования является разработка методики обследования, позволяющей определить состав общего имущества, которое используется при эксплуатации нежилых помещений в многоквартирном жилом доме. В процессе теоретического исследования применялись элементы анализа и результаты натурных наблюдений. Результатами данного исследования является дополненная классификация нежилых помещений, перечень элементов многоквартирного жилого дома, подлежащий обследованию для оценки их использования при эксплуатации нежилых помещений, рекомендации специалисту по перечню документов необходимого для проведения данного обследования. Указанные результаты имеют практическую значимость для специалистов в области обследования зданий и сооружений при разрешении спорных ситуаций в практике эксплуатации многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями.

Ключевые слова: нежилое помещение, дополненная классификация нежилых помещений, методика обследования нежилых помещений, многоквартирный жилой дом, перечень элементов общего имущества, состав общего имущества, эксплуатация, жилищный фонд.

В практике эксплуатации зданий жилищного фонда возникают вопросы по использованию общего имущества при эксплуатации нежилых помещений различного функционального назначения.

Использование общего имущества при эксплуатации нежилых помещений является основанием для несения соответствующих расходов за техническое содержание такого имущества наравне с собственниками жилых помещений.

В настоящее время ведутся многочисленные судебные споры по взысканию задолженности за содержание общего имущества.

В судебных процессах назначаются судебные экспертизы для разрешения вопросов, которые требуют специальных знаний. Суть судебной строительной экспертизы и ее примеры, в том числе, по оценке стоимости ущерба, по определению качества строительных конструкций изложены в научных статьях [1, 2].

Производство судебной экспертизы конкретного вида требует определенной методики обследования с использованием определенной последовательности действий в виде осмотра определенных элементов здания, выполнения измерений, исследования необходимой документации, применения специальных понятий и применения соответствующих нормативов для разрешения конкретного вопроса.

Особенности определения состава общего имущества, противоречия в определении понятий, имеющих между жилищным законодательством и нормами в области строительства приведены в [3].

В работе [4] предлагается использовать новое понятие "общее имущество в объекте недвижимости". Указанное понятие можно применять для различных объектов, не имеющих жилые помещения. В научной статье [5] предлагается определение понятия "нежилое помещение" как изолированный и обособленный объект недвижимости, являющийся частью здания, предназначенный для разных целей, за исключением постоянного проживания.

Обособленность - это отделение объекта от объема здания строительными конструкциями (стенами, перегородками). Изолированность предполагает наличие отдельного входа и отсутствие доступа в иное помещение.

В строительных нормах (СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий») принята классификация нежилых помещений на два вида (встроенные и встроенно-пристроенные). Первый вид нежилых помещений находится в габаритных размерах многоквартирного жилого дома с допустимым выступом не более 1,5 м. Второй вид нежилых помещений находится в габаритных размерах многоквартирного жилого дома и в объемах, которые располагаются за пределами габаритных размеров многоквартирного жилого дома на величину более 1,5 м.

В соответствии с [6] к общему имуществу в многоквартирном жилом доме следует относить помещения (чердаки, подвалы, лестничные клетки и т.д.), в которых смонтировано инженерное оборудование и коммуникации, предназначенные для эксплуатации более одного помещения, строительные конструкции, предназначенные для эксплуатации более одного помещения и земельный участок.

Обследование как направление инженерной деятельности охватывает многие вопросы, связанные как с преобразованием объекта, так и с определением необходимого объема работ и технологии их выполнения [7].

Анализ научной литературы показал, что методика обследования нежилых помещений для определения использования при их эксплуатации общего имущества на данный момент не разработана.

Нежилые помещения, находящиеся в составе многоквартирных жилых домов, предлагается разделить на следующие виды:

- встроенные;
- встроенно-пристроенные;
- пристроенные.

Идентификационные признаки, позволяющие отнести нежилое помещение к конкретному виду по предлагаемой классификации, приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

Идентификационные признаки, позволяющие отнести нежилое помещение к конкретному виду

Вид нежилого помещения	Идентификационные признаки
Встроенное	Находится в габаритных размерах многоквартирного дома с допустимым выступом не более 1,5 м.
Встроенно-пристроенное	Находится в габаритных размерах многоквартирного дома и в объемах, которые располагаются за пределами габаритных размеров многоквартирного дома на величину более 1,5 м.
Пристроенное	Находится за пределами габаритных размеров многоквартирного дома

Все многоквартирные жилые дома с учетом определения понятия «общее имущество» можно условно разделить на следующие укрупненные элементы:

- помещения;
- конструкции;
- инженерные сети и системы;
- земельный участок.

Элементы общего имущества МКД, подлежащие обследованию для оценки их использования при эксплуатации нежилого помещения приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

Элементы общего имущества, подлежащие обследованию, для оценки их использования при эксплуатации нежилых помещений

№ п/п	Укрупненный элемент общего имущества	Состав элементов общего имущества, подлежащие обследованию для оценки их использования при эксплуатации нежилого помещения
1	Помещения	Индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел, электрощитовая
2	Конструкции	Крыша, стены, фундаменты, перекрытия
3	Инженерные сети системы	Системы холодного (горячего) водоснабжения, ливневой и бытовой канализации, отопления, электроснабжения
4	Земельный участок	Автомобильные проезды, тротуары, стоянки для автомобильного транспорта, площадки для ТБО

Состав элементов общего имущества, подлежащий обследованию для оценки их использования при эксплуатации нежилого помещения, является одинаковым для каждого вида нежилого помещения.

Натурное обследование по предлагаемой методике проводилось на многоквартирном жилом доме, расположенном по ул. Кленовая в г. Муроме Владимирской области (см. фото 1).



Рис 1. - Общий вид многоквартирного жилого дома с пристроенным
нежилым помещением

В рамках натурного обследования нежилого помещения было установлено, что исследуемый объект по отношению к габаритам многоквартирного жилого дома является пристроенным. Результаты натурного обследования элементов общего имущества многоквартирного дома для оценки их использования при эксплуатации нежилого помещения приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

Результаты натурного обследования элементов общего имущества
многоквартирного дома

№	Укрупненный	Состав элементов общего	Результаты натурного
---	-------------	-------------------------	----------------------

п/п	элемент общего имущества	имущества, подлежащие обследованию для оценки их использования при эксплуатации нежилого помещения	обследования
1	Помещения	Индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел, электрощитовая	Имеется общий тепловой пункт, водомерный узел, электрощитовая
2	Конструкции	Крыша, стены, фундаменты, перекрытия	Имеется общая конструкция стены, фундамента
3	Инженерные сети и системы	Системы холодного (горячего) водоснабжения, ливневой и бытовой канализации, отопления, электроснабжения	Имеются общие сети холодного, горячего водоснабжения, отопления и частично электроснабжения
4	Земельный участок	Автомобильные проезды, тротуары, стоянки для автомобильного транспорта, площадки для ТБО	Имеются общие проезды и тротуары

Анализ результатов натурного обследования показывает, что общее имущество используется при эксплуатации нежилого помещения. Наличие общих конструкций стен и фундаментов (см. фото 2, 3) обеспечивает неразрывную связь многоквартирного дома и нежилого помещения, что

исключает возможность его дальнейшей трансформации для исключения пользования общим имуществом.



Рис 2. - Вид общей стены в подвале нежилого помещения

Результаты обследования по предлагаемой методике также позволяют определить состав имущества, который используется для эксплуатации нежилого помещения, но не относится к общему имуществу. В данном случае конструкция крыши над нежилым помещением не является общим имуществом и должна содержаться собственниками нежилого помещения.

В практике обследования встречаются случаи, когда конструкция крыши над нежилым помещением является имуществом данного помещения, при этом система водостока с данной крыши и система водостока с крыши многоквартирного дома имеют общий выпуск. Наличие общего выпуска ливневой канализации позволяет идентифицировать систему ливневой

канализации как элемент общего имущества, который используется при эксплуатации нежилого помещения.



Рис 3. - Вид общей стены на фасаде многоквартирного жилого дома

Для организации обследования нежилых помещений с целью оценки использования общего имущества при их эксплуатации требуется проектная документация в виде чертежей строительных конструкций и инженерных сетей.

Стены и фундаменты многоквартирного дома и нежилого помещения могут отделяться деформационными швами, которые в некоторых случаях сложно выявить при осмотре объекта по причине отсутствия к ним доступа. Наличие планов фундаментов и стен значительно упрощает работы по исследованию конструкции стен многоквартирного дома и нежилого помещения.

Для корректного обозначения помещений при составлении технического заключения требуется наличие технического паспорта на нежилое помещение и многоквартирный жилой дом. Для определения принадлежности кабелей электроснабжения требуется наличие исполнительных схем или сведений от ресурсоснабжающей организации с информацией об источнике электроснабжения жилого дома и нежилого помещения.

Возможности применения информационного моделирования подробно изложены в [8-10]. Применительно к данной теме исследования наличие информационной модели здания исключает необходимость сбора проектной документации по конструкциям и инженерным сетям здания, что значительно упрощает работу специалиста, а в некоторых случаях это предотвращает возникновение спора между управляющей организацией и собственниками нежилых помещений.

Таким образом, на основе проведенного исследования получены следующие результаты:

1. Дополнена существующая классификация нежилых помещений, входящих в состав многоквартирных жилых домов, с двух до трех видов нежилых помещений.
2. Разработан перечень элементов общего имущества многоквартирного дома, подлежащий обследованию для оценки его использования при эксплуатации нежилых помещений.
3. Даны рекомендации по перечню документов необходимых для проведения обследования нежилого помещения для оценки использования при его эксплуатации общего имущества.



Литература

1. Присс О.Г., Овчинников С.В. Судебная строительная экспертиза в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона, 2014, № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505.
2. Новоселова И.В., Аль-Фатла А.Н.М., Дахнова Т.М. Организационно-технологические положения строительно-технических исследований по определению качества строительных конструкций// Инженерный вестник Дона, 2014, № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n10y2022/7923
3. Маркарян Л.В. Юридический конструкт общего имущества в многоквартирном доме // Юридическая наука. 2012 № 2, С. 77-80.
4. Грызыхина Е.А. О некоторых аспектах правового регулирования режима нежилых помещений и общего имущества в здании // Вестник Омско
5. Краденов А.В. К вопросу о понятии и признаках нежилого помещения. // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2019, № 4, С.605-608.го юридического института, 2007, № 2, С.121-123.
6. Жилищный кодекс РФ, 2009, 227 С.
7. Семенов А.С. Организация технического обследования зданий жилищного фонда // Жилищное строительство. 2010 № 12, С. 23-25.
8. Eastman C., Teicholz P., Sacks R., Liston K. BIM Handbook. Second edition. NJ: Wiley, 2011. 626 p.
9. Dana K. Smith, Michael Tardif Building Information Modeling: A Strategic Implementation Guide for Architects, Engineers, Constructors, and Real Estate Asset Managers. NJ: John Wiley & Sons Limited, 2009. 183 p.
10. Петров К.С., Швец Ю.С, Корнилов Б.Д., Шелкоплясов А.О. Применение BIM-технологий при проектировании и реконструкции зданий и сооружений // Инженерный вестник Дона. 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5255



References

1. Priss O.G., Ovchinnikov S.V., Inzhenernyj vestnik Dona, 2014, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505.
2. Novoselova I.V., Al`-Fatla A.N.M., Daxnova T.M., Inzhenernyj vestnik Dona, 2014, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n10y2022/7923.
3. Markaryan L.V., Yuridicheskaya nauka, 2012, №2, pp. 77-80.
4. Gryzyxina E.A., Vestnik Omskogo yuridicheskogo instituta, 2007, №7, pp.121-123.
5. Kradenov A.V., Nauchno-prakticheskij e`lektronny`j zhurnal Alleya Nauki. 2019, №4, pp. 605-608.
6. Semenov A.S. Zhilishhnoe stroitel`stvo. 2010. №12, pp. 23-25.
7. Zhilishhny`j kodeks RF [Housing Code of the Russian Federation], 2009, 227 S.
8. Eastman C., Teicholz P., Sacks R., Liston K. BIM Handbook. Second edition. NJ: Wiley, 2011. 626 p.
9. Dana K. Smith, Michael Tardif Building Information Modeling: A Strategic Implementation Guide for Architects, Engineers, Constructors, and Real Estate Asset Managers. NJ: John Wiley & Sons Limited, 2009. 183 p.
10. Petrov K.S., Shvecz Yu.S, Kornilov B.D., Shelkopyasov A.O., Inzhenernyj vestnik Dona, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5255.

Дата поступления: 1.06.2024

Дата публикации: 18.07.2024