

В НАЧАЛЕ 2000-Х В РОССИЙСКОЙ ПРЕССЕ И НА ТВ ЧАСТО ПОДНИМАЛСЯ ВОПРОС О ПРЕДСТОЯЩЕМ РАЗВАЛЕ СТАРОЙ РОССИЙСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НАСТУПЛЕНИИ ПЕРИОДА ТЕХНОГЕННЫХ КАТАСТРОФ. ПО ОЦЕНКАМ СПЕЦИАЛИСТОВ, "ПИК НЕПРИЯТНОСТЕЙ" ПРЕДПОЛАГАЛСЯ НА 2007 ГОД.

КАК ИЗБЕЖАТЬ ТЕХНОГЕННЫХ КАТАСТРОФ?

Гульсара МИХАЙЛИНА

Как показало время, прогноз начал подтверждаться не только по тенденциям, но и по срокам. Ведь именно с середины 2005 года в стране наблюдается неуклонное нарастание числа технических аварий и аварийных ситуаций: сообщения об обрушениях кровли, отдельных элементов и инженерных конструкций - не редкость в лентах телевизионных и газетных новостей. Причем начавшийся экономический рост только усугубил положение - законсервированные ранее объекты начали использовать максимально интенсивно, с нарушением правил эксплуатации. Значит, массовые разрушения зданий и сооружений неизбежны? Предлагаем вниманию читателей мнения участников заочного "круглого стола", организованного редакцией журнала "Деловой Кузбасс" по проблемам, связанным с технологическим износом зданий и сооружений промышленного назначения.

"ЛИКВИДИРУЕМ ПОСЛЕДСТВИЯ"

Александр КАРГИН, начальник отдела строительного надзора Управления по технологическому и экологическому надзору по Кемеровской области.

- Александр Константинович, как Вы оцениваете общее состояние промышленных объектов в стране и регионе, каков их остаточный ресурс?

- Если говорить о состоянии промышленных объектов в общей массе, то порядка 90% из них отработали свой ресурс, отведенный им на бумаге (документально срок эксплуатации зданий и сооружений промышленного комплекса составляет около 20-30 лет в зависимости от характера здания и условий эксплуатации). Реально ресурс зданий значительно больше.

Однако давать общую оценку промышленному комплексу - значит, говорить просто так и ни о чем. Могу сказать так: если на предприятии произвести ревизию зданий и сооружений,

НА ФОТО: НА ФОНЕ ЖИЛОГО И ПРОМЫШЛЕННОГО ФОНДА ВЫИГРЫВАЮТ КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ



устранить опасные дефекты и создать реальную систему надзора за состоянием зданий и сооружений (ЗДиС), то ресурс здания можно будет продлить в несколько раз. Сегодня доля аварийных зданий и сооружений на производстве ещё довольно высока.

Суть проблемы очень проста: для предприятия основная задача - производство и получение некой единицы продукции, все остальное - это орудия труда, расходный материал. И это сознание не скоро изменится. Несмотря на то, что обязанность надзора за состоянием ЗДиС лежит на собственнике, реализуется это все только на бумаге, формально. Скажем, некий гражданин Иванов приказом руководителя предприятия назначается с завтрашнего дня ответственным за здания и сооружения. А то, что гражданин Иванов в прошлом

столяр или товаровед, и, вообще-то, у него есть иные основные обязанности, и он понятия не имеет, как именно надо "отвечать" за здания и сооружения, - это никого не касается. Отсюда имеем соответствующий результат: дефектов в конструкциях никто не видит, угрозы обрушения зданий - даже при явных признаках - не замечает, а действовать начинаем в момент реального обрушения, когда предотвратить его уже невозможно. Мы ликвидируем последствия разрушения зданий вместо того, чтобы предотвращать их.

- Что делается на уровне страны и региона для улучшения надзора по предотвращению разрушений зданий?

- Следует отметить, что в этом году созданы органы государственного строительного надзора (постановле-

ние правительства РФ №54 от 01.02.2006г.), которые осуществляют надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства. Федеральная служба Ростехнадзора будет осуществлять государственный строительный надзор не в части всех объектов капитального строительства, а в части лишь определенных, которые перечислены в Градостроительном кодексе и в постановлении правительства. Это объекты использования атомной энергии, опасные производственные объекты, линии связи, объекты обороны и безопасности, объекты особо опасные, технически сложные, уникальные, объекты, сведения о которых составляют государственную тайну.

Остальные объекты, которые попадают под осуществление государственного строительного надзора, относятся к полномочиям органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, к ведению которых отнесён государственный строительный надзор, это - объекты жилищного назначения, нежилого строительства, например, административные здания, спортивные строения и сооружения и т.д.

В настоящее время деятельность государственного строительного надзора ограничена периодом строительства, реконструкции или капитального ремонта. В связи с этим все вопросы, связанные с эксплуатацией объектов, остаются пока за рамками полномочий органов государственного строительного надзора. Вопрос эксплуатации объектов капитального строительства в настоящий момент рассматривается как возможный при расширении полномочий государственного строительного надзора. Но пока что это всё носит дискуссионный характер, поскольку нет единого мнения, к какому надзору должны относиться вопросы эксплуатации. Однако очевидно, что государственный строительный надзор за эксплуатацией всех объектов капитального строительства должен быть.



НА ФОТО: АЛЕКСАНДР КАРГИН

Важность надзора за эксплуатацией определена в настоящий момент всё более участвующимися случаями аварийных ситуаций и обрушений на объектах капитального строительства, находящихся в стадии эксплуатации. Ситуация, когда большое количество объектов оказалось безнадзорным ввиду отсутствия органов государственной власти, наделённых соответствующей компетенцией, отсутствия норм по эксплуатации объектов капитального строительства, продолжающегося ухудшения эксплуатационных параметров и характеристик объектов, вызывает определённые опасения.

Государственная Дума Российской Федерации приняла обращение к Правительству с целью определения возможности осуществления государственного строительного надзора за эксплуатацией всех объектов капитального строительства в рамках существующего законодательства и поручения существующим органам государственной власти осуществлять такой надзор. В случае отсутствия в законодательстве таких требований предлагается разработать законопроект, который бы регламентировал



НА ФОТО: ЕВГЕНИЙ ЗАЙЦЕВ

государственный надзор за эксплуатацией строений, зданий и сооружений вне зависимости от их назначения. В настоящий момент такие возможности оцениваются, и вполне возможно, что вопросы эксплуатации могут найти отражение в предмете государственного строительного надзора.

- Какой комплекс работ включает в себя исследование состояния объекта?

- Исследование проводится специализированной организацией, имеющей лицензию Госстроя на обследование зданий и сооружений и лицензию Ростехнадзора на право проводить экспертизу промышленной безопасности зданий и сооружений.

Отчет по обследованию зданий и сооружений опасного производственного объекта должен содержать:

- определение фактических размеров сечений конструкций и соединений, их пространственное положение;
- проверку соответствия конструкций проектной документации, фактической геометрической неизменяемости, выявления отклонений, дефектов и повреждений элементов и узлов конструкций с составлением ведомостей дефектов и повреждений;

- уточнение фактических и прогнозируемых нагрузок и воздействий;

- установление фактических физико-механических свойств материалов конструкций;

- проверку фундаментов при выявлении деформаций каркаса здания и несущей способности грунта при выявлении осадок фундаментов.

Проверочный расчет выполняется в объеме:

- необходимо выбрать расчетную схему конструкций с учетом выявленных при обследовании отклонений, дефектов и повреждений, фактических нагрузок и свойств материалов конструкций;

- проверить несущую способность

СТЕПЕНЬ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ КОММЕРЧЕСКИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ; НА КОНЕЦ 2005Г.; В ПРОЦЕНТАХ)

	ЗДАНИЯ	СООРУЖЕНИЯ
ОРГАНИЗАЦИИ С ОСНОВНЫМ ВИДОМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:		
ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ	15,1	29,9
ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА	33,7	60,1
ПРОИЗВОДСТВО И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ГАЗА И ВОДЫ	40,3	68,2
ОБРАЗОВАНИЕ	3,7	20,5
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ	7,1	25,3
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЧИХ КОММУНАЛЬНЫХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ПЕРСОНАЛЬНЫХ УСЛУГ		26,5

Источник: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области.



НА ФОТО: ВИКТОР СКОРИКОВ

элементов, узлов и соединений. Выявить те из них, которые не удовлетворяют условиям прочности, жесткости и устойчивости.

Обязательно должны быть проведены проверочные расчеты по сейсмике. (Если здание или сооружение возведено на площадке с сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов, то согласно п. 2.1, СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах", проверочный расчет конструкций и оснований зданий и сооружений должен выполняться на основные и особые сочетания нагрузок с учетом сейсмических воздействий (сейсмическая нагрузка, согласно СНиП 2.01.07-85* "Нагрузки и воздействия" п. 1.9, классифицируется как особая).

На основании отчета по обследованию проводится экспертиза промышленной безопасности здания с учетом специфики отрасли и объекта. Итогом данной работы является заключение экспертизы промышленной безопасности, выполненное организацией, имеющей соответствующую лицензию Ростехнадзора и экспертов, аттестованных в системе Ростехнадзора России. Данные документы проверяются специалистами отдела строительного надзора управления Ростехнадзора России по Кемеровской области. При соответствии заключения нормативным требованиям оно регистрируется (утверждается) в территориальном органе Ростехнадзора.

ИДЕАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Евгений ЗАЙЦЕВ, председатель Совета директоров ЗАО "Группа компаний "ЛЕКС" (г. Новосибирск).

- Евгений Владимирович, известно, что болезнь легче предотвратить, чем вылечить. На примере объектов промышленности сфор-



НА ФОТО: ВИКТОР ЧИГРЯЙ

мулируйте основные правила режима эксплуатации и профилактики "болезней" зданий и сооружений.

- Учет, планирование и контроль. Помните, бывали ли у Вас ситуации, когда Вы, работая в компании, забываете, например, приобрести картридж для принтера про запас, и он, конечно, заканчивается в самый неподходящий момент, и это рушит все ваши планы. Те же проблемы и у собственника предприятия, но в других масштабах. Ему надо сегодня и завтра отгрузить 100 тонн угля, а послезавтра сделать выработку до отметки "X", и он просто не успевает следить за скрепками, карандашами и "зданиями". Второстепенные проблемы всегда отходят на задний план, пока не станут критичными и очень важными.

Попытаюсь описать идеальную модель сохранения фондов предприятия путем профилактики ЗдиС. На первом этапе, поскольку ЗдиС предприятия эксплуатировались нещадно уже больше 15 лет, необходимо провести полную ревизию и инвентаризацию. А именно - выполнить комплекс-

ное обследование (экспертизу) ЗдиС. Делают это специализированные организации. В результате вы получите отчет по обследованию ЗдиС, в котором будут даны оценки фактического состояния конструкций и нагрузок здания, предложены рекомендации по приведению конструкций в работоспособное состояние: очистка конструкций от грязи, пыли, шлаков, накопившихся за годы, зацементированных насыпей вокруг зданий, создающих дополнительные условия для замачивания и разрушения стен; устранение опасных дефектов, возникших при эксплуатации ЗдиС.

Помимо этого вы получите официальное разрешение Ростехнадзора на эксплуатацию Вашего здания еще в течение определенного в заключении периода времени. При выявлении серьезных дефектов и повреждений в несущих конструкциях вам подготовят проект усиления аварийных конструкций, который необходимо реализовать.

Далее необходимо создать на производстве действенную систему надзора за ЗдиС. По моему мнению, решение этой проблемы собственными силами ни к чему хорошему не приводит и сводится исключительно к формальностям. Как выход - заключить абонентский договор на выполнение функций строительного надзора за ЗдиС предприятия. По данному договору специалисты будут приезжать к Вам согласно установленному графику - осуществлять надзор за ЗдиС и организовывать устранение опасных ситуаций. И только тогда такие события как, например, случайно помятая при перевозке тяжелых грузов колонна, вновь прорубленный проем в стене здания, коммуникации, пропущенные через несущие конструкции здания, появившиеся в процессе эксплуатации, - не станут причиной неприятных последствий.

Все виды оценочной деятельности
Все операции с недвижимостью

ООО
"Недвижимость
и Оценка"

Адрес: Кемеровская обл., Новокузнецкий р-н, г. Новокузнецк, ул. Мухоморова, д. 17
Телефон: 8-11-82 5-11-00
8-11-82 5-11-01
Тел./факс: 8-11-82 5-11-07
www.nedvizhimost.ru

РЕКЛАМА

Надёжность - наше кредо!

- Сколько, на Ваш взгляд, понадобится времени стране и региону в частности, чтобы выйти на уровень желанной "ремиссии", - привести здания и сооружения промышленных отраслей в удовлетворительное, безопасное состояние.

- Технически, идя по пути, описанному мной выше, это можно сделать лет за пять. Но так как большинство собственников предприятий на это не пойдут по экономическим причинам, осуществить это можно будет только с помощью административного ресурса - жесткой директивы государственной власти. Надеюсь, что в скором будущем цена человеческой жизни возрастет, и обеспечение безопасности на производствах будет стоять на одном месте с получением прибыли.

- Что, с Вашей точки зрения, необходимо сделать для сохранения имеющихся зданий и сооружений, в том числе и жилых? Новые законы или инициатива собственников?

- Считаю, что методом убеждения и взывания к совести действовать бесполезно, тем более, когда собственники предприятий находятся в Москве, а люди гибнут за Уралом. Действовать надо через новые законы и при активной поддержке администрации.

"УПРАВЛЯТЬ МОЖНО С ВЫГОДОЙ"

Виктор СКОРИКОВ, председатель Правления Кемеровского регионального отделения Российского общества оценщиков (г. Новокузнецк).

- Виктор Евгеньевич, как учитывается состояние зданий и сооружений при определении стоимости объектов, построенных из различных стеновых материалов (кирпич, дерево, ж/б панели), возведенных в разные периоды времени?

- Если говорить о нормативном сроке службы зданий и сооружений - он определяется по классу капитальности - для кирпичных и панельных зданий он одинаков - 100-150 лет, для деревянных - 100 лет. Но все зависит от того, насколько профессионально осуществляется управление зданием - если его правильно построить, хорошо ухаживать, своевременно ремонтировать, то и деревянное здание может простоять 300 лет, а кирпичное или панельное - разрушиться через 10-20 лет.

Поэтому при оценке учитывается не нормативный срок службы, а так называемый эффективный возраст - на сколько выглядит данное здание и сооружение независимо от срока постройки, можно ли его нормально эксплуатировать и сколько оно еще может по-



НА ФОТО: Г. АНЖЕРО-СУДЖЕНСК. СВОЙ ВКЛАД В "ОЗДОРОВЛЕНИЕ" ХРУШЕВОК ВНОСЯТ КАК СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР, ТАК И ПРЕДСТАВИТЕЛИ МАЛОГО БИЗНЕСА, ПРОИЗВОДЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

служить в состоянии на дату оценки. Также имеет значение правовой статус проведенных ремонтов. Если, например, выполнен прекрасный ремонт в здании, являющемся памятником истории и архитектуры без надлежаще оформленных документов, то это не только не добавит стоимости данному зданию, но и вообще сделает невозможным его продажу.

- Оценщик при определении стоимости объекта учитывает в том числе и состояние объектов. Как Вы оцениваете состояние зданий и сооружений региона?

- Общее состояние зданий и сооружений региона можно охарактеризовать как неудовлетворительное. Это относится как к жилому фонду, так и к объектам промышленного назначения. У нас много ветхого жилья, жилья на подработанных территориях, застройки 60-х годов типа "хрущевки", панельных. Причем если проблема ветхого и аварийного сегодня решается, то прочий жилищный фонд пока остается без должного внимания.

Основные фонды промышленных предприятий имеют еще худшее состояние. На фоне жилого и промышленного фонда выигрывают коммерческие объекты, находящиеся сегодня в частной собственности, - мы видим как "запущенные" здания преобразуются в прекрасные магазинчики и офисы. Но и здесь есть своя "ложка дегтя": земля под зданиями не была в свое время при-

ватизирована, в итоге - у нас нет объектов недвижимости, а есть так называемые земельно-имущественные комплексы. В мировой практике это нонсенс. По факту здания принадлежат собственникам, а земля - государству, что сдерживает первых в направлении вложений средств в реконструкцию и восстановление объекта. Сейчас в стране и регионе есть сдвиги в связи с введением в действие закона "О земле", но вопросов не меньше, чем раньше...

Что касается промышленных предприятий, то законы рынка заставят собственников управлять своим имуществом, рационально использовать производственные площади, сдавать излишки в аренду, продавать непрофильные активы, перепрофилировать отдельные объекты. В этой связи возрастает роль и значение труда оценщика. И мы уже сегодня готовы сотрудничать с любыми представителями власти и бизнеса, оказывать им профессиональную помощь в решении проблем, готовы работать с градостроительными советами, комитетами по управлению имуществом, любыми службами. Мы профессионалы, и видим проблемы с тех позиций, рассмотрение которых в России пока не стало нормой - это позиции управления стоимостью, анализ и прогнозирование. Оценщик - это в первую очередь специалист-аналитик, эксперт, консультант, а не сметчик или расчетчик. Полагаем, что это сотрудничество будет взаимовыгодным.

ВКЛАД БИЗНЕСА - МАЛОГО И БОЛЬШОГО

Виктор ЧИГРЯЙ, директор ООО "Недвижимость и Оценка" (г. Анжеро-Судженск).

- Виктор Васильевич, специалисты Вашей компании выполняют оценку объектов не только в Анжеро-Судженске, но и за его пределами. Как Вы оцениваете состояние зданий и сооружений по городам области, в которых приходилось работать?

- Если говорить о городах Кузбасса - а мы работаем и в других регионах СФО, - я бы отметил значительные перемены к лучшему прежде всего в столицах области: Кемерове и Новокузнецке. Здесь за последние несколько лет преобразились офисные здания и здания, занятые под торговые площади. Огромные инвестиции вложены в помещения, ничем, кроме своих площадей, не примечательные ранее. Восстановлены, достроены, реконструированы здания и сооружения, в том числе и промышленного назначения, под просторные выставочные залы, супер- и гипермаркеты. Более того, в связи с экономическим подъемом построено много промышленных объектов, торгово-развлекательных и общественных сооружений, современных жилых домов.

Помимо Кемерова и Новокузнецка я бы отметил хорошие перемены в облике тех городов, где предприятия угольной промышленности являются

градообразующими. К примеру, вслед за столицами улучшение в плане ремонта зданий и объектов благоустройства можно сегодня увидеть в Киселевске, Анжеро-Судженске, Прокопьевске, Ленинске-Кузнецком. Причем в Киселевске после широкомасштабной реконструкции зданий, проведенной в рамках подготовки к Дню шахтера, значительно увеличилась рыночная стоимость 1 кв. м жилья - это общеизвестный факт.

На периферии, конечно, таких изменений нет. Небольшие города поселки, особенно те, где в свое время были закрыты градообразующие предприятия, сегодня еще только преодолевают последствия кризиса. Хотя и не такими темпами, как в крупных городах области, но улучшения происходят и здесь. Об этом можно судить, в том числе, и по количеству фирм, специализирующихся на производстве и установке пластиковых окон. К примеру, в нашем родном Анжеро-Судженске их сегодня уже 5 или 6. Увеличивается количество фирм, способных сделать современный ремонт. Уменьшилось количество руин производственных зданий, улучшилось состояние жилого фонда.

По моему мнению, значительный вклад в улучшение уже имеющихся зданий и сооружений городов вносят представители малого бизнеса и индивидуальные предприниматели. Хорошей тенденцией сегодняшнего дня стало при покупке помещения, встроенного в многоэтажное здание, - к примеру, типовой хрущевки 60-х годов по-

стройки, - провести хороший внутренний и внешний ремонт с применением современных отделочных и строительных технологий. И пусть пока сами хрущевки выглядят немного тускловатым на фоне освоенного под офисы первого этажа с модными и яркими фасадами, но специалистам известно, что общее состояние многоэтажки все же значительно улучшилось, поскольку "оздоровление" произошло на уровне отдельных конструктивных элементов - стен, зачастую - фундамента и коммуникаций.

- Поскольку Вам часто приходится работать за пределами Кемеровской области, можете дать сравнительную характеристику по фонду ЗдиС Кузбасса и других регионов СФО?

- Такая аналитика вряд ли сегодня существует, поскольку сводный технический аудит даже в пределах одной территории - дело затратное и в настоящий момент не под силу, скажем, даже Москве или Питеру. Как оценщик могу назвать тенденции в состоянии зданий и сооружений в зависимости от целей назначения оценки. К примеру, если помещение, здание или сооружение оценивается как залог под получение банковского кредита, - как правило, такие объекты находятся в очень хорошем состоянии. Тогда как при банкротстве предприятия оценке подлежат объекты, находящиеся в плачевном состоянии, долгие годы и даже десятилетия не ремонтируемые, а иногда заброшенные и разграбленные. ■



ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

ФОНД ИМУЩЕСТВА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ СООБЩАЕТ О ПРОДАЖЕ СЛЕДУЮЩЕГО ИМУЩЕСТВА:

НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА	АДРЕС	ЦЕНА
Складской комплекс на земельном участке площадью 35542,01 кв.м, состоящий из 18 объектов недвижимости, общая площадь которых - 7000 кв.м	Кемеровская область, г. Прокопьевск, Рудничный район, ул. Складская, 39	Цена продажи имущества - 40000000 (сорок миллионов) рублей.
Производственный комплекс на земельном участке площадью 36624,82 кв. м, состоящий из 15 объектов недвижимости, общая площадь которых - 8304 кв.м	Кемеровская область, г. Прокопьевск, Центральный район, ул. Правды, 29	Цена продажи имущества - 100000000 (сто миллионов) рублей.
Объект, незавершенный строительством, площадью 4608 кв. м; незавершенный строительством железнодорожный путь; сооружение. Недвижимое имущество расположено на земельном участке площадью 38481,37 кв. м. К покупателю недвижимого имущества переходят права пользования указанным земельным участком	г. Кемерово, улица 62-й Проезд.	Начальная цена имущества - 6000000 (шесть миллионов) рублей.
Отдельно стоящее здание с оборудованием (бар "Вояж"), площадью 614,8 кв. м	г. Березовский, бульвар Молодежный, дом 4.	Цена продажи имущества - 18000000 (восемнадцать миллионов) рублей.

Время и место приема заявок на приобретение имущества - по рабочим дням и часам по адресу:

г. Кемерово, пр. Ленина, 90/4, 3-й этаж. Контактные телефоны - (3842) 35-85-75, 35-83-17.

Более подробная информация об условиях продажи имущества размещена на сайте www.kuzbassfond.ru.