

Баранов П.Ю.

ФОП

(пр-т Гагарина, 4, оф. 39-2, Харьков, e-mail: pavelbaranov39@gmail.com,
orcid.org/0000-0001-5302-3837)

Башкиров Г.Б.

Харьковский научно-исследовательский криминалистический центр МВД Украины
(ул. Ковтуна, 34, Харьков, 61036; e-mail: BashkirovG@ukr.net; orcid.org/0000-0002-5494-9997)

Котляр Н.И.

Харьковский национальный университет строительства и архитектуры
(ул. Сумская, 40, Харьков, 61002; e-mail: kotlyarhnuaba@gmail.com; orcid.org/0000-0002-7612-1648)

ОСОБЕННОСТИ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ НЕЭКСПЛУАТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Рассматриваются особенности обследования технического состояния и технологии восстановления неэксплуатируемых зданий и сооружений, в том числе заброшенных, бесхозных и устаревших, а также неэффективно используемых, в том числе, при проведении судебных строительно-технических исследований. Заброшенные и неэффективно используемые объекты зачастую связаны с наличием множества дефектов и повреждений, выявляемых в процессе технического обследования. Последствия и проблемы их устранения зачастую являются предметом комплексного технико-экономического исследования. Возникают относительно новые актуальные задачи для судебных экспертов. Предлагается модель оптимизации использования существующих объектов, учитывающая технические, экономические, правовые и экологические аспекты.

Ключевые слова: объект недвижимости, эффективное использование, заброшенный объект, дефекты и повреждения, технология восстановления, технико-экономическое исследование, судебная экспертиза.

Актуальность проблемы заключается в том, что в настоящее время в Украине и других странах имеется множество заброшенных объектов недвижимости (ОН), которые по разным причинам стали не востребовавшими. По данным международных агентств недвижимости в мире насчитали десятки миллионов заброшенных домов. Такие объекты ежегодно приносят материальные потери, существенный вред экономический и экологический, как с точки зрения собственника, так и общества в целом. Земельные участки, как важный и дорогостоящий ресурс, фактически исключаются из оборота. Строения, как правило, неохраняемые и не законсервированные, становятся источниками экологического загрязнения, а зачастую гибели людей [9]. Собственники таких объектов обязаны платить

налоги и пошлины, и страдают от неоправданных убытков, или не платят и тогда материальные потери перекладываются на общество (государственная или коммунальная собственность). Возникает реальная необходимость найти для таких объектов варианты дальнейшего рационального использования, либо их ликвидировать и эффективно использовать земельный участок. Проблемы использования неэксплуатируемых объектов недвижимости является также предметом оценочного судебного строительно-технического исследования. Каждый день простоя объекта недвижимости связан с убытками (ущербом) для собственника и государства. Назрела необходимость в сравнительно новом виде строительно-технических, в том числе, судебных

исследований, связанных с использованием, вернее неиспользованием, заброшенных ОН.

Целью данной работы является разработка и реализация технико-экономического комплекса по оценке технического состояния и технологических особенностей восстановления заброшенных (неэксплуатируемых) объектов с ориентацией на максимальный уровень обоснованности и эффективности. Для достижения поставленной цели следует рассмотреть следующие задачи:

- Анализ и уточнение дефиниций, характерных неэксплуатируемым зданиями и сооружениями.
- Анализ ранее проведенных исследований и нормативных документов, связанных с использованием заброшенных объектов.
- Систематизация технических характеристик заброшенных объектов по различным признакам, включая причины возникновения дефектов, повреждения конструкций и способов восстановления.
- Анализ дефектов и повреждений, характерных для заброшенных объектов и проблемы выбора технологии их устранения.
- Техничко-экономический анализ процесса восстановления заброшенных объектов и возможности использования инновационных материалов и технологий устранения дефектов и повреждений.
- Анализ возможных правонарушений в процессе восстановления заброшенных объектов и моделирование вопросов судебному эксперту, рассмотрение потерь при неэффективном использовании объектов и процессом восстановления.

Анализ нормативных документов показывает, что в Украине очень ограничен процесс стимулирования эффективного использования объектов недвижимости. Отдельные статьи Налогового кодекса [1] обязывают собственников недвижимости платить достаточно большие налоги, которые

назначаются от площади объекта без учета его технического состояния. Однако это не решает проблемы эффективного использования ОН как для собственника, так и для государства. Литературные источники, посвященные исследованиям по данной проблеме, связанной с оптимизацией вариантов восстановления неэксплуатируемых зданий и последующего эффективного использования объектов недвижимости, практически отсутствуют. Нормативные источники, позволяющие оптимизировать использование заброшенных объектов недвижимости косвенно учтены в [2] и [3]. Однако принятая нормативно-правовая база недостаточна для разрешения проблемы. Отсутствует система и методические рекомендации, позволяющие стимулировать восстановление и дальнейшее использование заброшенных зданий и сооружений.

Анализ дефиниций, используемых в работе, указал на отсутствие нормативных определений. В этой связи, необходимо сделать уточнения определений ряда понятий в контексте рассматриваемой проблемы.

Неэффективно используемый объект недвижимости – здание или сооружение, которое при соблюдении всех ограничений, изложенных в [5] не соответствует максимальной продуктивности (рыночной стоимости).

Заброшенный (неэксплуатируемый) объект - здание или сооружение, которое не используется собственником в течение длительного времени.

Бесхозный объект - заброшенный объект, собственник которого отсутствует или неизвестен.

Для анализа возможностей использования заброшенных объектов необходимо выявить исходную информацию по неэксплуатируемым объектам недвижимости, находящимся на территории региона (хозяйства). Информация должна включать исходное назначение, год постройки, период «заброшенности», данные об охране и кон-

сервации, правовой статус строения и земельного участка и т.п. Как показывает опыт, часто возникают проблемы с выявлением сроков постройки, выявления технической пригодности объекта, достаточности мероприятий по охране и консервации неэксплуатируемых объектов, в том числе объектов незавершенного строительства.

При исследовании бесхозных объектов возникает необходимость проведения процедуры восстановления правового статуса ОН. Важную роль в вопросе поиска и оптимизации вариантов эффективного использования объектов недвижимости играет их систематизация по различным признакам, приведенная ниже.

Таблица 1. Разновидности заброшенных объектов

Признаки систематизации	Разновидности заброшенных объектов по признакам
1. Наличие собственника и вид собственности	1.1. Коммунальная собственность
	1.2. Государственная собственность
	1.3. Частная собственность
	1.4. Бесхозные
2. Целевое назначение заброшенного объекта	2.1. Жилое
	2.2. Нежилое гражданское
	2.3. Нежилое промышленное (складское)
	2.4. Сооружение
3. Уровень градостроительной (культурной) ценности	3.1. Отсутствует
	3.2. Региональный
	3.3. Национальный
	3.4. Международный
4. Техническое состояние и строительная готовность	4.1. Удовлетворительное с полной готовностью
	4.2. Неудовлетворительное
	4.3. Аварийное
	4.4. Объект незавершенного строительства
5. Виды дефектов и повреждений, специфичные для заброшенных объектов	5.1. Дефекты при устаревших решениях
	5.2. Дефекты из-за отсутствия консервации и охраны
	5.3. Повреждения от длительности эксплуатации
	5.4. Повреждения при отсутствии консервации и охраны
6. Способ восстановления заброшенного объекта	6.1. Восстановление технического состояния
	6.2. Изменение целевого назначения
	6.3. Ликвидация с сохранением прав на землю
	6.4. Ликвидация без сохранения прав на землю
7. Причины правонарушений при использовании заброшенных объектов и устранению дефектов и повреждений	7.1. Отсутствие мероприятий по охране и консервации.
	7.2. Необоснованный размер материального ущерба при ликвидации дефектов и повреждений
	7.3. Нецелевое использование денежных средств

Использование приведенной табл. 1 позволяет эксперту систематизировать процесс анализа и выявить необходимые условия для реализации поставленной задачи.

Авторы не претендуют на полноту рассмотренных признаков, однако попытка такой систематизации должна позволить

осуществлять процесс оптимизации использования недвижимости более эффективно.

Определенную проблему при решении данной комплексной задачи представляет ситуация со сложными и особо сложными объектами. К таким относятся объекты с высокой степенью ответственности,

с наличием архитектурно- конструктивных, технических сложностей, степени стесненности площади застройки и других ограничений. Здесь не обойтись без включения специалистов (архитекторов, конструкторов, технологов и т.д.).

Важное место в решении проблемы занимает обследование и оценка технического состояния ОН. Сюда относится определение технической возможности и экономической целесообразности восстановления объекта, а также количественная оценка уровня технической и экономической пригодности объекта. Обследованием технического состояния объекта недвижимости решаются две основные задачи: выявление степени надежности эксплуатации несущих и ограждающих конструкций строения и количественной оценки технической пригодности и экономической целесообразности дальнейшей эксплуатации объекта. Количественная оценка уровня технической пригодности определяется с помощью стоимостного выражения физического износа, рассмотренного одним из авторов в статье [8]. С помощью стоимостного выражения

физического износа можно достаточно просто и обоснованно определять затраты, связанные с доведением объекта до нормального эксплуатационного состояния.

Случаи неэффективно используемых или заброшенных ОН, которые могут стать предметом судебного разбирательства: 1) состояние ОН является результатом действия, а чаще бездействия, приведших к опасным последствиям, составляющим объект преступления (материальному ущербу, уничтожению культурного наследия, повреждению стратегически важных инженерных коммуникаций, нарушению состояния здоровья, жизни и т. п.); 2) восстановление полезного использования ОН сопровождается противозаконными действиями, приводимыми к нецелевому использованию денежных средств, к хищению имущества, к коррупционным действиям и т.п.; 3) упущенная выгода из-за нерационального использования ОН.

Ниже приведено моделирование вопросов судебному эксперту, связанных с наличием заброшенных и неэффективно используемых зданий и сооружений, и способов их устранения.

Таблица 2. Прогнозируемые вопросы судебному эксперту

№№ п/п	Формулировка вопроса
1	Является ли дальнейшее использование существующего здания (сооружения) по адресу _____ безопасным? Если нет, то каковы отрицательные последствия (экономические, техногенные, социальные и др.) такого использования?
2	В каком виде (прямого убытка или упущенной выгоды) и в каком размере проявляется материальный ущерб из-за неэффективного использования здания (сооружения) по адресу _____?
3	Обоснованно ли выбраны приоритеты в использовании ресурсов, на восстановление заброшенных (неэффективно-используемых) зданий и сооружений по адресу _____? Если необоснованно, то какой размер материального ущерба нанесен государству (собственнику имущества)?
4	Учтены ли нормативные требования по безопасной сохранности здания (сооружения) по адресу _____? Если нет, то какие отклонения от нормативных требований привели к его обрушению?
5	Каковы причины обрушения неэксплуатируемого (заброшенного) здания (сооружения) по адресу _____,
6	Какова рыночная стоимость (или иной вид стоимости) заброшенного (неэффективно используемого объекта) по адресу _____
7	Какие затраты необходимо понести для восстановления, заброшенного (неэффективно используемого) ОН по адресу _____

Выявление допустимых вариантов использования объекта, выявление критерия эффективности и выбор наиболее эффективного (оптимального) варианта использования объекта. В соответствии с требованиями п.13 Национального стандарта [4] в оценочной практике при определении рыночной стоимости широкое применение имеет один из основополагающих принципов стоимостной оценки – принцип наиболее эффективного использования. Сущность принципа подробно изложена в [4], методика проведения анализа НЭИ с помощью квалиметрического подхода изложена в статье [7].

Рассмотрим постановку задачи выбора оптимального варианта использования заброшенного объекта, которая включает систему ограничений и количественное выражения критерия оптимальности.

При заданных ограничениях

а) по технической осуществимости (каждый из вариантов должен отвечать апробированной технологии реализации);

б) юридической разрешимости (отвечать действующей законодательной и нормативной базе);

в) финансовой осуществимости (реальной с точки зрения финансовых возможностей собственника).

Критерий оптимальности для отыскания наиболее эффективного варианта использования заброшенного объекта, при котором суммарный денежный поток (прибыль от дальнейшего использования заброшенного объекта за вычетом единовременных и текущих затрат) принимает максимальное значение

$$P_{\text{сум}} = -E_3 + \sum_{n=1}^T \frac{P_{pn}}{(1+i)^n} - \frac{Z_{tn}}{(1+i)^n} - \max$$

где E_3 – единовременные затраты, связанные с приведением заброшенного объекта в эксплуатационное состояние, соответствующее рассматриваемому варианту использования; P_{pn} – среднегодовая прибыль при

рассматриваемом варианте использования восстановленного объекта; n – период использования восстановленного объекта при рассматриваемом варианте; T – прогнозируемый срок эксплуатации восстановленного объекта при рассматриваемом варианте использования; i – дисконтная ставка, отражающая факторы риска эффективного использования восстановленного объекта при рассматриваемом варианте; Z_{tn} – текущие затраты, связанные с эксплуатацией восстановленного объекта при рассматриваемом варианте использования.

Предлагаемая формула, отражающая экономическую основу выбора наиболее эффективного варианта восстановления заброшенного объекта, может быть использованной для отыскания варианта технологии ликвидации дефектов и повреждений. В формуле учитываются разновременные затраты на восстановление объекта и устранение дефектов и повреждений в настоящем, и среднегодовую прибыль и возможные текущие затраты в будущем.

Следует обратить внимание на то, что задача выбора наиболее эффективного использования ОН является комплексной многоаспектной задачей, зачастую требующую привлечения различных высококвалифицированных специалистов в области архитектуры, экономики недвижимости, обследования технического состояния строительных конструкций, оценочной деятельности, экологии и многих других областей.

Выводы и предложения

1. Большое количество заброшенных и неэффективно используемых зданий и сооружений создает серьезную проблему в экономике Украины, которая зачастую является предметом судебной оценочной строительно-технической экспертизы. Поиск вариантов и обоснование наиболее эффективного их использования создает определенные предпосылки для повышения экономического и экологического климата на рынке недвижимости, а также повышает

- достоверность и обоснованность экспертных исследований.
2. Целенаправленная работа по исследованию заброшенных и неэффективно используемых объектов недвижимости и использование мероприятий по их оптимизации позволит в значительной мере повысить эффективность в данном виде экономической деятельности как для собственников недвижимости, так и для государства в целом, что позволит отыскать объективно обоснованные экспертные решения.
 3. Назрела необходимость в специальной подготовке экспертов в области комплексного исследования эффективности неиспользуемых объектов недвижимости.
 4. Предложенная систематизация процесса отыскания и реализации модели оптимизации использования объектов недвижимости требует совершенствования и расширения области применения с привлечением специалистов различного профиля.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Податковий кодекс України /Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14; № 15-16; № 17;
2. Цивільний кодекс України /Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 40-44;
3. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень із змінами /Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553).
4. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Загальні питання / Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553).
5. Национальный стандарт №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утв. Пост. КМУ №1440 от 10.09.2003 г.
6. Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества», утв. Пост. КМУ №1442 от 28.10.2004 г.

7. Баранов П.Ю. Особенности оценки заброшенных объектов недвижимости / Государственный информационный бюллетень о приватизации, №7-2000.
8. Баранов П.Ю. Квалиметрический подход к анализу наиболее эффективного использования при оценке объектов недвижимости / Государственный информационный бюллетень о приватизации, №1- 2013.
9. Баранов П.Ю. О затратах на необходимые улучшения при оценке объектов недвижимости / Государственный информационный бюллетень о приватизации, №8-2011.
10. Выхристенко К. В заброшенных домах гибнут десятки людей / Gorod.dp.ua - городской сайт, 23.02.2016.

Баранов П.Ю., Башкіров Г.Б., Котляр М.І. ОСОБЛИВОСТІ ОБСТЕЖЕННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ І ТЕХНОЛОГІЇ ВІДНОВЛЕННЯ НЕ ЕКСПЛУАТОВАНИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД. Розглядаються особливості обстеження технічного стану і технології відновлення неексплуатованих будівель і споруд, в тому числі занедбаних, безхазяйних і застарілих, а також тих, що неефективно використовуються, при проведенні судових будівельно-технічних експертиз. Занедбані і неефективно використовувані об'єкти часто пов'язані з наявністю безлічі дефектів і пошкоджень, виявлених в процесі технічного обстеження. Наслідки і проблеми їх усунення часто є предметом комплексного техніко-економічного дослідження. Виникають відносно нові актуальні задачі для судових експертів. Пропонується модель оптимізації використання існуючих об'єктів, що враховує технічні, економічні, правові та екологічні аспекти.

Ключові слова: об'єкт нерухомості, ефективно використання, занедбаний об'єкт, дефекти і пошкодження, технологія відновлення, техніко-економічне дослідження, судова експертиза

Baranov P.Yu., Bashkirov G.B., Kotlyar N.I. FEATURES OF THE SURVEY OF TECHNICAL CONDITION AND TECHNOLOGY OF THE RESTORATION OF UNFORMABLE BUILDINGS AND STRUCTURES. The peculiarities of the survey of the technical condition and the technology of restoration of the exploited build-

ings and structures, including abandoned, unproductive and outdated, as well as inefficiently used, including. at carrying out of judicial construction-technical researches. Abandoned and inefficiently used objects are often associated with the presence of many defects and damage identified during the technical survey. The consequences and the problems of their elimination are often the subject of a comprehensive technical and economic study.

There are relatively new challenges for the forensic experts. A model is proposed for optimizing the use of existing facilities, taking into account technical, economic, legal and environmental aspects.

Keywords: real estate object, efficient use, abandoned object, defects and damage, technology of restoration, technical and economic research, forensic examination.

DOI: 10.29295/2311-7257-2018-94-4-76-82

УДК 69(057), УДК 65.05+628.23

Каржинерова Т. І., Каржинерова О. Г.

Харківський національний університет будівництва та архітектури

(вул. Сумська, 40, Харків, 61002; e-mail: ezhevik@gmail.com; orcid.org/0000-0003-4176-7964; orcid.org/0000-0001-6228-2283

СУЧАСНИЙ ДОСВІД РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ МІСТ

У статті висвітлено питання надійного функціонування міського простору, сучасні тенденції реновації промислових будівель під цивільні об'єкти, які розташовано в міській забудові. При цьому невикористовувані земельні ділянки в містах відкривають резерви для їх поживлення.

Ключові слова: особливості, ревіталізація, підземні комунікації, специфічність робіт, відновлення, території, модифікація, редевелопмент.

Вступ. В постіндустріальну епоху багато підприємств в містах скорочують виробництво або закриваються. Це призводить до утворення великих площ нерухомості, що приходять в занепад. Однак занедбані промислові зони мають великий потенціал для редевелопмента (ревіталізації) та розвитку.

Ревіталізація занедбаних промислових об'єктів є одночасно необхідністю (тому що вільних територій не багато), та вивіреном кроком, який робиться з комерційних міркувань. Ревіталізація міського простору в загальному випадку являє собою відновлення територій. Грамотне прийняття необхідних для ревіталізації рішень може позитивно вплинути на житті міста, його економіку та створити нові робочі місця.

Аналіз досліджень і публікацій. Питання надійного функціонування міського

простору висвітлено у великій кількості наукових робіт українських і зарубіжних вчених.

Вивченням питання розвитку та ревіталізації, занедбаних промислових будівель та територій займаються вітчизняні та зарубіжні вчені та автори. Науковцями багатьох країн протягом тривалого часу удосконалюються ефективні способи вирішення даної проблеми. Серед них можна виділити таких науковців, будівельників, архітекторів та громадських діячів як Драпіковський А. І. [9], Іванова І. Б. [9], Яковлев А.А. [2], Корнілова О.С. [4], Шумаков І.В. [15], Іванов - Костецький С.А. [1], Новожилова М. В. [5] та інших.

Корнілова О.С., Іванов - Костецький С.А. розглядають методи адаптації та реновації промислових будівель. Шумаков І. В. охарактеризував структуру ремонтно - від-