

НОВИЙ ПОРЯДОК ОБСТЕЖЕННЯ ПРИЙНЯТИХ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА ПРОБЛЕМИ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ (У ПОРЯДКУ ОБГОВОРЕННЯ)

За підрахунками спеціалістів Національної Академії наук, в Україні значна кількість конструкцій, споруд і машин, що експлуатуються, відпрацювали свій нормативний термін. У зв'язку з цим особливої актуальності набувають питання експлуатаційної надійності та довговічності відповідальних об'єктів шляхом визначення їх технічного стану і залишкового ресурсу та встановлення науково обгрунтованих строків подальшої безпечної експлуатації.

З метою вирішення цих питань та на виконання статті 39² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Кабінет Міністрів України своєю постановою від 12.04.2017 р. № 257 затвердив Порядок обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва (далі – Порядок). Таким чином було частково усунуто існуючу правову прогалину в регулюванні одного з важливих питань безпечної експлуатації об'єктів різного призначення.

Ця правова ситуація виникла у зв'язку з рішенням Державної служби України з питань регуляторної політики та розвитку підприємства від 26.02.14 № 24 «Про необхідність усунення Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України і Державною службою гірничого нагляду та промислової безпеки України порушень принципів державної регуляторної політики» та відповідним скасуванням спільного наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Державного комітету України по нагляду за охороною праці від 27.11.1997 № 32/288 «Про заходи щодо виконання постанови Кабінету Міністрів України від 05.05.97 № 409 «Про забезпечення надійності і безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж».

У структурі затвердженого Порядку передбачені:

- механізм проведення обстеження;
- загальні обов'язки власника (управителя) щодо прийняття рішень про необхідність проведення обстежень;



В.П. Адріанов

заступник генерального директора ТОВ «Укрінсталькон імені В.М. Шимановського»



О.М. Галінський

директор ДП «Науково-дослідний інститут будівельного виробництва імені В.С. Балицького», д.т.н.

- залучення відповідальних виконавців окремих видів робіт для проведення обстеження;
- перелік об'єктів, які підлягають обов'язковому обстеженню, та етапи обстеження з метою оцінки їх технічного стану;
- процедурні питання щодо підготовки та проведення детального обстеження об'єкта;
- підготовка узагальненої інформації про технічний стан будівельних конструкцій, мереж та систем об'єкта, а також порядок складання паспорта об'єкта.

На жаль, при підготовці проекту Порядку не були враховані в повному обсязі пропозиції базових організацій Мінрегіону України, які на постійній основі виконують роботи з обстеження об'єктів, а також позитивний досвід впровадження аналогічних документів, зокрема апробованого на практиці Порядку проведення огляду, випробування та експертного обстеження (технічного діагностування) машин, механізмів, устаткування підвищеної безпеки та Правил обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд, які були анульовані у зв'язку з втратою чинності вищезгаданого наказу. Тому з'явилась нагальна потреба в обговоренні ряду неврегульованих питань зазначеного регуляторного акта перед його застосуванням. Практичне впровадження

Порядку можна було б підсилити за рахунок включення до його тексту положень стосовно визначення термінів, що застосовуються у документі, конкретного переліку основних вимог до власника (управителя), а також до відповідального виконавця робіт в частині наявності у нього потрібного обладнання та інструменту для проведення обстеження та необхідного досвіду.

У першому пункті Порядку наголошується, що обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва проводиться з метою оцінки їх відповідності основним вимогам до будівель і споруд, визначеним відповідним технічним регламентом. Нагадаємо, що відповідно до чинного технічного регламенту, розробленого з урахуванням вимог Директиви Ради Європи 89/106 ЄЕС, таких вимог наразі шість – це забезпечення механічного опору та стійкості, дотримання вимог пожежної безпеки, забезпечення безпеки життя і здоров'я людини та захисту навколишнього середовища, безпеки експлуатації, захисту від шуму та економії енергії, які відповідно до п. 6 загальних положень регламенту повинні бути конкретизовані в регламентних технічних умовах і будівельних нормах. Таким чином, логічно допустити, що відповідальний виконавець при проведенні обстеження об'єкта повинен перевірити, наприклад, чи механічний опір та стійкість конструкцій, що експлуатуються, відповідають вимогам ДБН В 1.2-6 та ДБН В 1.2-14.

Однак існує інша думка. Спеціалісти Мінрегіону вважають, що будівельні норми не поширюються на період експлуатації об'єкта. Щоб зрозуміти, чи насправді ця позиція обґрунтована, необхідно звернутись до чинної законодавчої бази.

Згідно з Законом України «Про будівельні норми» будівельні норми – це затверджений суб'єктом нормування підзаконний нормативний акт технічного характеру, що містить обов'язкові вимоги у галузі будівництва, містобудування та архітектури.

У розділі V Закону України «Про архітектурну діяльність» під назвою «Права і обов'язки суб'єктів архітектурної діяльності при створенні та експлуатації об'єктів архітектури» зазначено, що власники та користувачі об'єктів архітектури зобов'язані утримувати в належному стані будинки і споруди, забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження об'єкта.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 39², частина друга) визначено, що обстеження об'єкта будівництва здійснюється з метою оцінки його відповідності основним вимогам щодо забезпечення надійності та безпеки під час його експлуатації.

Таким чином, юридично чітко обґрунтовано, що у галузі архітектури та містобудування до переліку всіх етапів життєвого циклу об'єктів будівництва включена їх безпечна експлуатація. Отже логічно вважати, що основною порівняльною базою для висновків обстеження об'єктів, що експлуатуються, є державні будівельні норми.

Крім того, необхідно зазначити, що ряд будівельних норм, прийнятих Мінрегіоном, стосується безпосередньо експлуатації об'єктів. У цьому переліку ДБН В 1.2-14, ДБН В 2.5-56, ДБН В 2.6-31 та інші норми, які в значній частині спрямовані на підтримання експлуатаційної придатності будівельних конструкцій, мереж та систем об'єкта.

Наразі ДП «НДЦБВ» разом із провідними організаціями та фахівцями розроблено проект ДБН В 1.2-XX:201X «Експлуатаційна придатність будівель і споруд. Основні положення», який схвалено науково-технічною спільнотою будівельної галузі, і який після його прийняття повинен стати базовим нормативним документом у вирішенні питань, пов'язаних із реалізацією затвердженого Порядку обстеження будівель і споруд.

Є певні протиріччя між пунктом 1 Порядку, яким визначено, що його дія не поширюється на об'єкти, які обстежуються з метою виконання проектних робіт, та вимогами чинного ДБН А 2.2-3:2014 «Склад та зміст проектно-документації на будівництво», відповідно до якого не допускається розроблення проектно-документації на проведення реконструкції та капітального ремонту об'єктів без інструментального їх обстеження, а до переліку вихідних даних, які надаються замовником проектній організації, включені звіти з висновками про результати обстеження будівельних конструкцій. Крім того, згідно з ДБН В 3.2-2:2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» обстеження конструкцій фундаментів, підземних і надземних частин житлових будинків є обов'язковим при розробленні проектів реконструкції і капітального ремонту. Також, відповідно

до вимог ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»: *«З метою забезпечення комплексної безпеки будівництва відповідно до його індивідуальних умов ... до робіт з його здійснення має бути додано: ... обстеження прилеглих об'єктів існуючої забудови».*

У переліку об'єктів за класами наслідків (відповідальності) СС2 та СС3, які підлягають обов'язковому обстеженню (п. 3 Порядку), відсутні об'єкти нафто- і газодобувної, газопереробної, металургійної, хімічної промисловості, об'єкти вугільної і гірничорудної промисловості, шлюзи і основні портові споруди, магістральні трубопроводи високого тиску, гідротехнічні споруди, крупні елеватори та зерносховища тощо. Але відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки» перелічені об'єкти можуть нести реальну загрозу виникнення надзвичайних ситуацій техногенного характеру, і прямий обов'язок власників цих об'єктів вживати необхідних заходів, спрямованих на запобігання аваріям та захист людей від їх впливу, в т.ч. через проведення обстеження об'єкта згідно з вимогами зазначеного Порядку. Обстеження об'єктів, які ідентифіковані як об'єкти підвищеної небезпеки, необхідно проводити в обов'язковому порядку. Крім того, у Порядку не визначено, чи потребують обов'язкового обстеження багатоквартирні житлові будинки та об'єкти культурної спадщини.

Потребують додаткового обговорення вимоги пункту 5 Порядку щодо строку першого обстеження, який настає після закінчення гарантійного терміну і повинен визначатися відповідно до статті 884 Цивільного кодексу України (ЦКУ), а також щодо встановлення періодичності проведення обстеження у відповідних нормативно-правових актах або будівельних нормах. Зазначена стаття визначає термін гарантії якості підрядної організації перед замовником, це десять років від дня прийняття об'єкта в експлуатацію, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором будівельного підряду або законом. Наразі відповідно до чинної нормативної бази та з урахуванням усталеної практики проектна організація (автор проекту) визначає у проекті строк першого планового обстеження будівель або споруд. Так, наприклад, перше обстеження несучих металевих конструкцій в залежності від умов

навколишнього середовища (середньоагресивне або сильноагресивне) може бути встановлено через 3,5 або 8 років, що суттєво відрізняється від вимог Порядку, а наступний строк обстеження визначає відповідальний виконавець окремих видів робіт за наслідками обстеження фундаментів, конструкцій та інженерних систем, про що здійснюється відповідний запис у паспорті об'єкта.

Прив'язка строку першого обстеження до гарантійного терміну, визначеного ЦКУ, або до строку першого планового обстеження, зазначеного у проекті, можлива для об'єктів, що були побудовані (реконструйовані або капітально відремонтовані). А що робити з об'єктами, які були зведені значно раніше, гарантійні терміни яких, якщо вони і були, вже давно закінчилися?

Таких об'єктів в Україні значна кількість, при цьому більшість їх перебувають в управлінні або на балансі селищних, міських або обласних рад, різних міністерств та відомств. Відповідно до статті 39² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» *«... нереалізація заходів щодо забезпечення надійності та безпеки під час його (об'єкта – ред.) експлуатації тягне за собою відповідальність, передбачену законом»*, і ця відповідальність покладена на балансоутримувача об'єкта будівництва, хоча, як правило, управителі за відсутності грошей не виділяють бюджетні кошти на нормальну експлуатацію, тим більш на проведення обстежень, навіть тих об'єктів, які перелічені у п.3 Порядку і *«підлягають обов'язковому обстеженню»*.

На нашу думку, в Порядку мали б бути передбачені **суттєві критерії**, за якими із всієї сукупності можна було б виділити ті об'єкти, які потребують першочергового **огляду** фахівцями відповідного профілю для прийняття рішення про необхідність проведення попереднього або основного обстеження. Така послідовність дозволила б достатньо швидко отримувати інформацію про стан багатьох об'єктів, призначати (відтермінувати) строки проведення обстежень і тим самим заощадити бюджетні кошти (вартість огляду значно менша за вартість обстеження) і, що важливо, оперативно приймати рішення про запобіжні заходи для ряду об'єктів, які попереджають виникнення аварійних ситуацій.

До таких критеріїв можна віднести наступні:

1. Тривалість експлуатації об'єкта (наприклад, 100 і більше років або 50 і більше років).

2. Виникнення небезпечних факторів в оточуючому середовищі (нове будівництво з ризиками котловану поблизу об'єкта, стихійні природні явища тощо).

3. Віднесення об'єкта до класів наслідків (відповідальності) СС2 або СС3.

Наявність (сукупність) перелічених критеріїв потребує термінового проведення огляду об'єкта будівництва.

У Порядку при обстеженні об'єктів значна увага обґрунтовано приділяється врахуванню потреб осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення і надається право залучати за рішенням власника представників громадських об'єднань осіб з інвалідністю до проведення обстеження (пп. 7 та 11), але не визначено яким чином це зробити, адже згідно з пунктом 2 обстеження мають виконувати виключно сертифіковані спеціалісти із виконання окремих видів робіт та послуг. Очевидно, доцільно було б залучати представників громадськості на стадії підготовки власником завдання на проведення обстеження або до розгляду отриманих висновків.

У пункті 8 визначено етапи обстеження, завершальним із яких є складання паспорта об'єкта. Але об'єкт, що обстежується, може вже мати паспорти. Тому є сенс зазначити, що завершальним етапом обстеження є «складання паспорта об'єкта або внесення до нього потрібних змін та доповнень».

У пунктах 9 та 10 Порядку висвітлюються процедурні питання щодо обстеження об'єктів будівництва, прийнятих в експлуатацію, за наступними етапами: підготовка до проведення обстеження, попереднє та/або основне (детальне) обстеження, складання паспорта об'єкта. Запропонований підхід до реалізації цих етапів може бути використаний для більшості надземних будівель і споруд. Однак такі конкретні заходи передбачені Порядком для проведення попереднього обстеження, як «суцільне візуальне обстеження», обстеження «за зовнішніми ознаками», «фотофіксація» неможливо приміняти для підземних магістральних трубопроводів. Для таких об'єктів застосовуються спеціальні методи технічного діагностування.

Мабуть доцільно було б з урахуванням значної кількості типів будинків, будівель, споруд та об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури у Порядку викласти тільки перелік основних необхідних етапів обстеження, а конкретні методи їх реалізації передбачити у будівельних нормах та національних стандартах, тим більше, що певні напрацювання з цього напрямку вже є (див. таблицю).

У пункті 13 Порядку зазначено, що паспорт об'єкта складається виконавцем на об'єкт у цілому. У цьому пункті слід було б дати роз'яснення що під поняттям «об'єкт у цілому» при складанні паспорта слід розуміти окремі будинки, будівлю, споруду з метою уникнення значних складнощів при підготовці паспорта за результатами проведення обстеження об'єктів, які у своєму складі мають комплекси будівель і споруд, у тому числі інженерну і транспортну інфраструктуру. Прикладом такого об'єкта є метрополітен, який зареєстрований як окремий об'єкт, а його частини – це станції з надземним і підземним розташуванням, підземні і надземні магістралі, депо для обслуговування рухомого складу тощо.

До такого типу об'єктів відносяться і великі промислові підприємства, у складі яких є будівлі цехів, адміністративно-побутові приміщення, інженерні мережі, які вимагають окремого підходу до проведення обстеження і, відповідно, складання паспорта.

Паспорт на такий об'єкт буде складатися з декількох паспортів на окремі будівлі, споруди, інженерні мережі, в загальній частині яких має бути посилення і прив'язка до основного об'єкта.

У цьому пункті слід було б зазначити, що паспорт є документом, який складений на весь життєвий цикл об'єкта, аж до повної його ліквідації, і має доповнюватись результатами наступних обстежень.

Вимога пункту 13 щодо недопущення складання паспорта «за результатами обстеження частин об'єкта, його конструктивних елементів (будівельних конструкцій), інженерних мереж і систем» з урахуванням того, що власник (управитель) об'єкта замовляє обстеження в межах своїх фінансових можливостей може взагалі унеможливити складання паспорта. Не зрозуміло, чому не можна зробити цього за результа-

**Перелік чинних будівельних норм та стандартів нормативних документів
для проведення обстеження об'єктів,
прийнятих в експлуатацію**

1	ДБН В 3.2-2:2009	Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт
2	ДБН В 2.3-6:2009	Мости та труби. Обстеження і випробування
3	ДСТУ Б В 2.6-23:2003	Автоматизовані системи технічного діагностування будівельних конструкцій. Загальні вимоги
4	ДСТУ Б В 2.6-27:2006	Автоматизовані системи технічного діагностування будівельних конструкцій. Методи випробування
5	ДСТУ Б В 2.6-210:2016	Оцінка технічного стану сталевих будівельних конструкцій, що експлуатуються
6	ДСТУ-Н Б В 1.2-17:2016	Настанова щодо науково-технічного моніторингу будівель і споруд
7	ДСТУ-Н Б В 1.2-18:2016	Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану
8	ДСТУ Б В 2.1-30:2016	Методи вимірювання деформацій основ будинків і споруд
9	ДСТУ-Н Б А 2.2-13:2015	Настанова з проведення енергетичної оцінки будівель
10	ДСТУ-Н Б В 2.3-21:2008	Настанова з визначення залишкової міцності магістральних трубопроводів з дефектами
11	ДСТУ-Н Б В 2.3-23:2012	Настанова з оцінювання і прогнозування технічного стану автодорожніх мостів
12	ДСТУ-Н Б А 3.1-10:2008	Настанова з проведення технічного діагностування вертикальних сталевих резервуарів
13	ДСТУ Б В 2.1-30:2014	Методи вимірювання деформацій основ будинків і споруд
14	ДСТУ Б В 2.2-39:2016	Методи та етапи проведення енергетичного аудиту будівель

тами обстеження, наприклад, надземної частини об'єкта або несучих конструктивних елементів, а потім доповнювати паспорт результатами обстеження інших будівельних конструкцій та інженерних мереж і систем. До того ж при складанні паспорта в ньому відображається загальна інформація про технічні характеристики об'єкта: рік забудови, власник, підпорядкованість тощо.

При проведенні обстежень часто виникає ситуація, яка потребує обстеження та оцінки технічного стану деякої частини об'єкта, для якого паспорт уже складений. Така частина може бути виділена за функціональними або конструктивними ознаками, за поточним рівнем технічного стану або у разі виникнення ситуації, яка загрожує небезпекою. Результати обстеження мають бути занесені до існуючого паспорта.

При цьому виділена частина об'єкта може бути віднесена до нижчої категорії технічного стану ніж об'єкт в цілому. Ця категорія може не розповсюджуватись на інші частини об'єкта за умови відсутності загрози зниження надійності та безпеки його експлуатації.

Крім того, у цьому пункті зазначено, що управитель або власник об'єкта один примірник складеного паспорта подає до відповідного органу місцевого самоврядування, але не визначено з якою метою.

Стаття 39² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» покладає обов'язки щодо своєчасного вжиття заходів із забезпечення надійності й безпеки об'єктів будівництва на власників або управителів об'єктів, а контроль – на інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Суттєвою частиною цієї діяль-

ності є збирання та аналіз інформації щодо виявлення аварійних і непридатних до нормальної експлуатації об'єктів, їх належності та технічного стану. Така інформація є основою для реалістичного планування і ефективного відстеження заходів із підтримання й відновлення надійності та безпеки експлуатації об'єктів.

У Порядку доцільно було б зазначити, що інформацію щодо стану основних фондів об'єктів виробничого і соціального призначення слід аналізувати та використовувати для прийняття рішень на регіональному рівні та на рівні центральних органів виконавчої влади, як це було у 1998–2012 роках. Тоді, на виконання Постанови Кабінету Міністрів України від 05.05.97 № 409 «Про забезпечення надійності і безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж» був створений реєстр аварійно-небезпечних об'єктів (РАНО), який за підтримки центральних органів виконавчої влади з питань будівництва функціонував на базі Науково-дослідного інституту будівельного виробництва. РАНО і сьогодні функціонує на базі цього інституту, але вже без підтримки центрального органу, а інформацію про аварійні об'єкти та ті, що непридатні до нормальної експлуатації, як надавали, так і надають до РАНО спеціалізовані організації та сертифіковані фахівці з питань обстеження.

Ця інформація аналізувалася, сортувалася та передавалася до центральних органів виконавчої влади з питань будівництва, гірничого та промислового нагляду, надзвичайних ситуацій, центральних органів виконавчої влади та до регіональних держадміністрацій, чії об'єкти

були занесені до реєстру. Органи виконавчої влади та державного нагляду через свої територіальні управління відстежували перелік об'єктів РАНО і вели роботу з керівниками відповідних підприємств (власниками об'єктів) щодо забезпечення їх безпечної експлуатації шляхом виведення об'єктів з аварійно-небезпечного стану через капітальний ремонт, реконструкцію, модернізацію або ліквідацію.

Протягом функціонування РАНО до нього було внесено більше 6500 об'єктів, із яких майже 2700 були вилучені внаслідок проведення на них власниками (управителями) заходів із ліквідації аварійного стану та забезпечення безпечної експлуатації цих об'єктів.

На нашу думку, і сьогодні для прискіпливого вивчення, аналізу і розроблення необхідних заходів із запобігання можливим аварійним ситуаціям на об'єктах, що експлуатуються, необхідно створити в системі Мінрегіону України аналітичний центр координації дій та методичного забезпечення широкого кола питань безпечної експлуатації об'єктів будівництва.

Незважаючи на викладені у статті пропозиції та зауваження, які спрямовані, у першу чергу, на підвищення ефективної роботи власників (управителів) та відповідальних виконавців, впровадження нового Порядку має надати нового імпульсу у важливій загальнодержавній справі безпечної експлуатації об'єктів будівництва.

Надійшла 26.07.2017 р.

