

обсягів за безпосередніми обмірами та відповідними розрахунками (наприклад, за дефектними актами), що дає змогу довгостроково планувати інвестиції (кошторисна документація на основі визначених видів робіт і їхніх обсягів, зазначених у локальному кошторисному розрахунку);

— на стадії проектування – загальну вартість усіх будівельних робіт та інших витрат, пов'язаних з будівництвом об'єкта, що надає проектну вартість будівництва для планування інвестування на один рік за проектними розрахунками всіх необхідних ресурсів (кошторис у складі проектної документації має переглядатися щорічно);

— на стадії визначення виконавця робіт – договірну вартість видів робіт, які згоден виконати підрядник із всього загалу робіт, передбачених проектом (кошторисна документація на основі визначених видів робіт і їхніх обсягів, зазначених у локальному кошторисі);

— на стадії проведення взаєморозрахунків за виконані підрядні роботи – вартість робіт відповідно до їхнього фактичного виконання, яке може відрізнятись від договірних видів і обсягів робіт (кошторисна документація на основі визначених видів робіт і їхніх обсягів, зазначених в акті приймання виконаних підрядних робіт).

Урахування наведених положень при виконанні експертиз сприятиме більш повному та об'єктивному дослідженню.

В. В. Богданчик, науковий співробітник
Полтавського відділення Харківського
НДІСЕ

ЕКСПЕРТНІ ДОСЛІДЖЕННЯ ЩОДО РОЗПОДІЛУ ДОМОВОЛОДІНЬ З УРАХУВАННЯМ НОРМ ІНСОЛЯЦІЇ ТА ОСВІТЛЕННЯ

Висвітлено проблемні питання, які постають перед експертами при проведенні досліджень щодо розподілу житлових і нежитлових приміщень.

Освещены проблемные вопросы, которые возникают перед экспертами при проведении исследований по распределению жилых и нежилых помещений.

У сучасних умовах будівництва та реконструкції забудови роль прямого сонячного світла як природного загальнооздоровчого чинника значно підвищилася. Особливого значення набуває фактор раціонального планування території й оптимальної орієнтації приміщень за сторонами горизонту, правильне обрання поверховості та конфігурації в плані проєктованих будівель. Дуже значною та істотною для проєктування якісного житлового середовища є група нормативних вимог, яку складають такі показники: об'єм приміщення, темпера-

турний і вологісний режими, природне освітлення, стан повітряного та шумового режимів. На температурний, вологісний і світловий режими приміщення істотно впливає інсоляція.

Розміри світових прорізів і їхнє розміщення в зовнішніх стінах повинні забезпечувати необхідний рівень освітлення кімнат, але без порушення комфортності їхнього теплового режиму, забезпечувати рівномірність освітлення приміщень за шириною (простінки припустимі не більше 1,5 м), без затемнених кутів, можливість розміщення під вікнами пристроїв опалення (підвіконня на висоті не менше 80 см від підлоги), сприятливі умови для обзору. Якісне оцінювання природного освітлення приміщення проводиться за відносною величиною – коефіцієнтом природного освітлення (КПО), який визначається за формулою

$$\text{КПО} = (E_{\text{внутр.}} / E_{\text{зовн.}}) \cdot 100 \%,$$

де $E_{\text{внутр.}}$ – освітленість, що створюється в деякій точці приміщення світлом неба; $E_{\text{зовн.}}$ – зовнішня горизонтальна освітленість, створена повністю відкритим небосхилом.

Світлотехнічними нормами встановлено рівень мінімально допустимого освітлення кімнат у точці, яка розміщена на відстані 1 м від найбільш віддаленої від вікна стіни. Величина КПО виражається у відсотках і нормується залежно від функціонального призначення приміщення. Для житлових приміщень КПО має бути не менше, чим 0,5 %. Норми КПО для приміщень житлових і громадських будівель наведено в табл. 2 ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення».

Гігієнічними вимогами встановлено необхідність щоденної безперервної інсоляції житлових кімнат і громадських приміщень із довготривалим перебуванням людей, несприятливі сектори горизонту для орієнтації житлових кімнат. Квартири, які мають житлові кімнати з одностороннім розташуванням, не повинні мати вікон, орієнтованих на сектор горизонту в межах від 310 до 50°. При двосторонньому розташуванні кімнат припустима орієнтація на цей сектор у двокімнатних квартирах одної житлової кімнати, три- і чотирікімнатних – двох, п'ятикімнатних – трьох житлових кімнат.

Як показує експертна практика, при вирішенні спорів щодо розподілу житлових і нежитлових приміщень важливим є питання їхньої відповідності санітарно-гігієнічним нормам, а саме інсоляції та освітленню, і є вирішальним при прийнятті рішення стосовно розподілу.

Інсоляційний режим житлових приміщень, громадських будівель і територій житлової забудови регламентується в Україні санітарними нормами, викладеними в таких нормативних документах:

- ДБН-360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» (розділ «Регулювання мікроклімату»);
- ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»;

— СанПиН 2605-82 «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»;

— ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;

— ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення»;

— ДержСанПіН 173-96 «Планування та забудова населених пунктів».

Згідно з ДБН-360-92** рекомендується:

п. 10.30* Розміщення та орієнтація житлових і громадських будинків (за винятком дитячих дошкільних закладів, шкіл-інтернатів) повинні забезпечувати тривалість інсоляції житлових приміщень, визначених нормами, та території не менш 2,5 годин на період з 22 березня по 22 вересня.

Розміщення та орієнтація будинків дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, закладів охорони здоров'я й відпочинку повинні забезпечити безперервну тригодинну тривалість інсоляції в приміщеннях, передбачених Санітарними нормами та правилами забезпечення інсоляції житлових і громадських будинків та території житлової забудови.

Проектування нової забудови й реконструкція існуючої проводяться згідно з вимогами наведеного переліку нормативних документів до інсоляції приміщень. Вимоги до опромінення поверхонь і приміщень сонячними променями ставляться при розміщенні об'єктів у проєктах планування та забудови мікрорайонів і кварталів; проєктах будівництва окремих будівель та споруд; проєктах реконструкції окремих будівель і споруд. Виконання вимог, норм інсоляції досягається розміщенням та орієнтацією будівель за сторонами світу, а також їхніми об'ємно-планувальними рішеннями.

Інсоляції підлягають:

— приміщення й житлові будинки та територія житлової забудови;

— приміщення й дитячі дошкільні заклади;

— приміщення навчальних закладів загальноосвітньої, початкової, середньої, додаткової, професійної освіти, шкіл-інтернатів, дитячих будинків та ін.;

— лікувально-профілактичні, санаторно-оздоровчі та курортні заклади;

— приміщення закладів соціального забезпечення (будинків-інтернатів для інвалідів і людей похилого віку, госпіталів та ін.).

Під час реконструкції забудови, яка історично склалася, а саме при розподілах житлових і нежитлових приміщень, виникають проблемні питання, пов'язані з нормами інсоляції та освітлення. При розподілах житлових будинків і приміщень громадського призначення (у разі проведення прибудов, надбудов, перепланувань, заміні конст-

рукцій даху тощо) часто виникають ситуації, коли запроектовані будівлі частково або повністю затіняють вікна приміщень в існуючих будинках, у яких тривалість інсоляції до початку будівництва відповідала нормі.

Судова будівельно-технічна експертиза, яка пов'язана з вирішенням спорів щодо розподілу житлових будинків і будівель громадського призначення з урахуванням норм інсоляції та природного освітлення, має такі етапи дослідження:

- аналіз вихідних даних;
- визначення технічної можливості (неможливості) розподілу;
- розроблення варіантів розподілу.

Розв'язуючи зазначені питання, експерти повинні враховувати, що кожен із співвласників житлових або нежитлових приміщень має право власності на свою ідеальну частку та приміщення, які повинні відповідати вимогам чинних будівельних норм і правил.

Необхідність у розрахунках інсоляції та КПО виникає:

- на стадії ескізного проекту, при розробленні варіантів розподілу, необхідно зіставлення відповідності планувального рішення квартир вимогам з інсоляції та КПО;

- на стадії погодження на відповідність санітарно-гігієнічним вимогам.

Метою досліджень при проведенні судових будівельно-технічних експертиз щодо розподілу житлових і нежитлових приміщень є розроблення оптимальних варіантів розподілу відповідно до ідеальних часток співвласників з урахуванням вимог чинних будівельних норм і правил, у тому числі норм щодо інсоляції та природного освітлення.

На вирішення експертизи доцільно ставити питання й завдання в такій редакції:

1. Чи є технічна можливість проведення розподілу приміщень житлових (нежитлових) будівель відповідно до будівельних норм і правил з урахуванням норм інсоляції та природного освітлення?

2. Якщо існує технічна можливість проведення розподілу, запропонувати можливі варіанти розподілу приміщень житлових (нежитлових) будівель з урахуванням норм інсоляції та природного освітлення.

3. У разі неможливості проведення розподілу приміщень житлових (нежитлових) будівель відповідно до будівельних норм і правил з урахуванням норм інсоляції та природного освітлення, запропонувати варіанти розподілу при умові надбудови або добудови.

Початковим етапом дослідження є ознайомлення експерта з ухвалою суду про призначення експертизи та матеріалами справи, наданими на дослідження. Мета такого ознайомлення – усвідомлення експертного завдання та з'ясування того, чи достатньо наданих матеріалів для проведення дослідження. На цьому етапі експерт має

вивчити документи, надані на дослідження, установити належність частин житлового будинку (приміщень громадського призначення) співвласникам, з'ясувати частки співвласників, виявити самочинне будівництво, переобладнання чи перепланування.

На дослідження повинні бути надані такі документи:

— документи, які засвідчують право власності на будинок (квартиру) або будівлю громадського призначення;

— технічний паспорт на житловий будинок або будівлю громадського призначення;

— дані про частки співвласників у праві власності;

— дані про розміщення об'єкта дослідження стосовно сторін світу.

При натурному обстеженні експерт може опитати співвласників щодо уточнення існуючого, фактичного порядку користування приміщеннями житлового будинку, господарськими будівлями й спорудами та спільною земельною ділянкою, на якій вони розміщені. Обстеження об'єкта включає огляд житлового (нежитлового) будинку або його частини та вивчення наявної правової, нормативної й технічної документації, існуючого функціонального використання приміщень, розміщення будинку стосовно сторін світу. При цьому процес збирання, оброблення та аналізу вихідних даних має бути спрямовано на одержання обґрунтованого висновку, щодо розроблення оптимальних варіантів розподілу житлових і нежитлових приміщень відповідно до ідеальних часток співвласників з урахуванням чинних будівельних норм і правил.

У дослідницькій частині висновку аналізується технічна документація на будинок, яка порівнюється з результатами натурних досліджень.

Маючи вихідні дані для проведення розподілу: загальну площу житлового будинку, ідеальні частки співвласників, орієнтацію житлового будинку стосовно сторін світу, експерт розраховує площі, які припадають на їхні ідеальні частки в домоволодінні. Далі:

— аналізується відповідність об'ємно-планувального рішення розподілених приміщень будівельним нормам, а саме: об'ємно-планувальним і конструктивним, санітарно-гігієнічним, протипожежним. Для встановлення відповідності розподілених приміщень санітарно-гігієнічним вимогам, а саме нормам інсоляції, слід розрахувати тривалість інсоляції та норми природного освітлення;

— пропонуються варіанти розподілу будинку відповідно до будівельних норм і правил, тобто графічно розроблюються частини розподілу з нанесенням усіх лінійних розмірів приміщень і їхніх площ.

У зв'язку із застосуванням перспективних планувальних і конструктивних рішень будинків, сучасних будівельних матеріалів житлових і громадських будівель нормування інсоляції особливо необхідне в приміщеннях, у яких проводиться реконструкція і їхній розподіл.