

Интернет-журнал «Наукоедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №5 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-5>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/49EVN516.pdf>

Статья опубликована 27.10.2016.

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Половцев И.Н. Проектная деятельность и ее взаимосвязь со строительным и эксплуатационным переустройством // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №5 (2016)

<http://naukovedenie.ru/PDF/49EVN516.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**УДК 721:(69.003+64.031)**

**Половцев Игорь Николаевич<sup>1</sup>**

ООО «Архитектурная мастерская Сахновского», Россия, Санкт-Петербург<sup>2</sup>

Заместитель генерального директора

E-mail: [i.polovtsev@archms.ru](mailto:i.polovtsev@archms.ru), [i.polovtsev@creacon.ru](mailto:i.polovtsev@creacon.ru)

РИНЦ: [http://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=619697](http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=619697)

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-7689-5395>

## **Проектная деятельность и ее взаимосвязь со строительным и эксплуатационным переустройством**

**Аннотация.** В статье проводится анализ проектной деятельности применительно к процессу эксплуатации здания, как одного из важных составных этапов жизненного цикла объекта капитального строительства. Автор обращает внимание на тот факт, что действующее положение о составе разделов проектной документации не содержит требований по подготовке разделов, в которых бы отражались сведения, необходимые для эксплуатации здания в штатном режиме.

Во второй части статьи автор приходит к выводу о необходимости систематизации терминов, используемых в различных отраслях права (градостроительном, жилищном, законодательстве об охране памятников) и описывающих однотипные действия в отношении объекта капитального строительства. Предлагается создать единую терминологию, учитывающую термины эксплуатационного и строительного переустройства, использование которых началось в последнее время.

В заключение автором даются предложения по совершенствованию законодательства, обеспечивающие планирование процедур, связанных с эксплуатацией зданий. Предложения направлены на развитие теории эксплуатационного и строительного переустройства зданий.

**Ключевые слова:** проектирование; эксплуатация зданий; жилищный кодекс; градостроительный кодекс; классификация; переустройство; капитальный ремонт; инвестиции

---

<sup>1</sup> [https://www.researchgate.net/profile/Igor\\_Polovtsev](https://www.researchgate.net/profile/Igor_Polovtsev)

<https://www.linkedin.com/in/igor-polovtsev-98799771>

<sup>2</sup> 199155, Санкт-Петербург, Уральская ул., д. 13, лит. К, оф. 215

## Введение

Как совершенно справедливо отмечается рядом авторов, весь жизненный цикл объекта капитального строительства можно условно разделить на две фазы: строительную и эксплуатационную. Первая фаза довольно подробно изучена, а изучение второй активно предпринимается в последнее время. В ходе второй фазы возникает два вида переустройства (изменения в его широком понимании) здания: строительное и эксплуатационное переустройство.

С точки зрения строителей проведение переустройства здания обусловлено ускорением морального старения сооружений, вызванным появлением новых прогрессивных технологических и конструктивных решений, а также ускорением физического старения сооружений, вызванным повышением агрессивности внешней среды и усложнением условий эксплуатации объекта. С точки зрения специалистов жилищно-коммунального хозяйства переустройство здания обусловлено необходимостью повышения экономичности, безопасности или комфортности его функционирования [1].

Таким образом, строительное переустройство связано с восстановлением или усовершенствованием состояния здания как строительной конструкции, а также преобразованием целой территории [2-4], а эксплуатационное переустройство — с восстановлением и усовершенствованием здания как объекта эксплуатации, объекта, используемого для проживания, производства или выполнения общественных функций [5].

### 1. О необходимости оценки эксплуатационных расходов

Большинство ремонтно-строительных работ предваряются изысканиями (обследованиями) [6] и подготовкой проектно-сметной документации.

Проектная деятельность в настоящее время в большей степени направлена на обеспечение процесса строительства зданий и сооружений [7]. Вопросы оценки эффективности вложений [8] и затрат на последующую эксплуатацию объекта в проектной документации отражаются очень слабо.

Так, в настоящее время не разрабатываются такие разделы проектной документации, как «Эффективность инвестиций» и (для промышленных предприятий) «Организация труда работников. Управление производством и предприятием», подготовка которых предусматривалось существовавшей ранее Инструкцией о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений<sup>3</sup>. Раздел «Технологические решения» существовавший ранее как обособленный раздел проекта, включен ныне в состав раздела, посвященного инженерным системам.

Отсутствие раздела «эффективность инвестиций», в котором рассчитывались, в том числе, и расходы на эксплуатацию здания, негативно влияют на процесс эксплуатации. Заказчик строительства (пользователь) не может оценить экономическую целесообразность принятия тех или иных решений [5], принятых в проектной документации (если конечно заказчиком не является девелопер, целью которого является реализация построенного объекта). Без данного раздела, в котором бы содержались данные о затратах на эксплуатацию, эксплуатационным службам сложно планировать свои расходы.

---

<sup>3</sup> СНиП 11-01-95, утвержденный Постановлением Министерства строительства Российской Федерации от 30 июня 1995 №18-64 "О принятии строительных норм и правил "Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений".

Иллюстрацией могут быть широко применяемые газонаполненные лампы искусственного освещения. Низкое энергопотребление и большой срок службы приводит к широкому их использованию при новом строительстве. Однако зачастую не учитывается то, что длительный срок службы этих ламп обеспечивается при непрерывном горении. В случае частого включения и выключения их срок службы уступает лампам накаливания. Поскольку лампы являются ртутными, требуются специальные помещения и мероприятия для их утилизации, а в случае если колба лампы разбита, требуется обязательная демеркуризация помещения (ртуть из организма человека не выводится, а накапливается). Все эти расходы возникают на этапе эксплуатации и в проектной документации, разрабатываемой по современным требованиям, не указываются. С 1 июля 2016 года Правительство России запретило приобретение в рамках государственных и муниципальных закупок ртутных дуговых и подобных им ламп<sup>4</sup>, но это не сняло вопрос о необходимости планирования расходов на эксплуатацию уже на проектной стадии.

Один из важнейших разделов «Технологические решения» ныне рассматривается как часть инженерного раздела. Между тем, если речь идет об общественных или промышленных зданиях, то вопросы технологии работы этого здания являются первостепенными. Здания строятся не для того, чтобы обеспечить строителей работой (исключение — девелоперская деятельность заключающаяся в строительстве и немедленной продаже здания), а для того чтобы обеспечить возможность заказчику строительства осуществлять свою текущую деятельность в комфортных условиях.

И здесь очень важно понимать, как и где будут располагаться рабочие места, как будут перемещаться работники и посетители, куда будут прибывать грузы и как распределяться (перемещаться) по зданию. Эти вопросы требуют существенной проработки. Казалось бы для решения вопроса о перемещении работников и посетителей можно использовать разрабатываемый в составе проектной документации раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности», учитывающий перемещение людей. Однако этот раздел в ежедневной штатной работе предприятия применим только частично. Это связано с тем, что в нем решаются вопросы перемещения в случае аварийной ситуации — пожара. В случае нормальной, штатной эксплуатации здания потоки людей, техники, грузов иные. Фактически, разработка технологии предшествует всему процессу проектирования здания. Именно в технологии определяются все необходимые заказчику параметры здания, помещений.

Не разрабатываемый ныне раздел «Организация труда работников. Управление производством и предприятием», полагаем, также отрицательно влияет на проектно-строительную деятельность.

Зачастую архитекторы говорят, что они предусматривают размеры помещения по нормативам, а сколько потом сотрудников будет размещаться в кабинете, эксплуатант решит сам. Во-первых этим фактически одобряется действия эксплуатирующей службы на нарушения условий труда. Во-вторых архитекторы фактически создают условия для пренебрежения к их работе, поскольку их решения могут быть изменены без какого-либо обоснования.

Между тем, в российском законодательстве в ряде случаев существует прямой запрет на отступление от решений принятых на проектном уровне. Так в Правилах противопожарного режима в Российской Федерации явно указано, что для научных и образовательных

---

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 28 августа 2015 №898 “О внесении изменений в пункт 7 правил установления требований энергетической эффективности товаров, работ, услуг при осуществлении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд”.

учреждений запрещается увеличивать в учебных классах и кабинетах число парт и столов по сравнению с количеством, предусмотренным проектом по которому построено здание<sup>5</sup>.

Введение в состав проектной документации раздела «эффективность инвестиций» или предложенное нами ранее расширенная разработка раздела «Мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» [9] позволит более эффективно организовывать деятельность по эксплуатации зданий и будет содействовать процессу планирования эксплуатационного переустройства.

Следует отметить, что постепенно законодатели начинают обращать внимание на необходимость на проектной стадии планировать процессы и расходы, связанные с эксплуатацией объектов. Так в середине 2015 года в перечень проектной документации введен раздел 11.2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»<sup>6</sup>. Однако пока эта норма распространяется только на случаи подготовки проектной документации для строительства и реконструкции многоквартирного дома. Между тем, полагаем, процессы капитального ремонта необходимо планировать как для общественных, так и для производственных зданий.

## 2. О необходимости перехода к единообразной терминологии

Градостроительный кодекс позволяет Правительству определять различный состав и содержание проектной документации для различных типов объектов капитального строительства и отдельных видов работ<sup>7</sup>. Однако пока действует единый порядок подготовки проектной документации, определенный Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87<sup>8</sup>. Из-за чего возникает множество неопределенностей в отношении разработки документации для текущего ремонта, перепланировок, работ в области сохранения объектов культурного наследия.

Мы полагаем, что для возможности систематизации проектной деятельности в области строительного и эксплуатационного переустройства, необходимо провести упорядочение терминологии.

К сожалению, в настоящее время в российском законодательстве наблюдается несогласованность в терминологии [10-12], что негативно влияет на развитие инвестиционно-строительной области. В отношении одного и того же вида работ в жилищном и градостроительном законодательстве, а также законодательстве об охране памятников применяются различные термины.

Жилищное законодательство<sup>9</sup> оперирует такими терминами как «перепланировка жилого помещения», «переустройство жилого помещения», «перевод помещения из жилого в нежилое» и «перевод помещения из нежилого в жилое».

---

<sup>5</sup> Пункт 130 Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 №390 "О противопожарном режиме".

<sup>6</sup> Статья 7 Федерального Закона от 29 июня 2015 №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>7</sup> Пункт 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

<sup>8</sup> Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

<sup>9</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 №188-ФЗ.

Градостроительный кодекс<sup>10</sup> использует термины «строительство», «реконструкция», «капитальный ремонт».

Законодательство об охране памятников<sup>11</sup> допускает только следующие виды работ «консервация», «капитальный ремонт», «реставрация», «приспособление для современных нужд» и «воссоздание».

При этом на законодательном уровне никак не определены такие важные термины как «ремонт» (текущий, аварийно-восстановительный), «модернизация», «техническое перевооружение» [13], активно используемые в инвестиционно-строительной сфере.

Такой разницей в терминологии приводит к путанице и неразберихе. Так замена инженерных сетей здания в нежилой части должно носить имя капитального ремонта, а в жилой — переустройства. Перепланировка [14] жилого помещения в здании памятнике должно называться приспособлением для современных нужд и никак иначе.

В последнее время стали использоваться новые термины для конкретизации отдельных видов переустройства: реквартимент [15], ретривация [16], регенерация [4], реновация, рекомпанация, реверсация, санация [17], джентрификация [18] и другие.

Как всякая более подробная классификация она имеет преимущества перед существующей ныне узкой классификации возможных видов работ на объектах капитального строительства. Любые строительные-монтажные работы проводятся на основе разрабатываемой проектно-сметной документации. Расширенная классификация видов преобразований зданий позволит законодательно закрепить уточненные требования к проектно-сметной документации для каждого вида переустройства в отдельности.

Например переустройства связанные с организацией принципиально новых систем управления здания [19] как правило не требуют пересмотра общей строительной концепции здания, однако как преобразования затрагивающие системы обеспечивающие безопасность здания и находящихся в них людей, в определенных случаях проект подобного преобразования может потребовать комплексной оценки сохранения эксплуатационных характеристик здания [20]. Все чаще, преобразования бывших промышленных и общественных зданий в жилые происходит с применением информационных технологий типа «интеллектуальное здание» («умный дом») [21]. Эти преобразования, представляющие собой различные реализации эксплуатационного переустройства, направленные прежде всего на повышение комфортности зданий зачастую сложно отнести к традиционным понятиям капитального ремонта и реконструкции. Правильно описать производимые в здании преобразования позволит более широкая классификация преобразований, формируемая ныне.

### Заключение

Полагаем необходимым дополнить требования к составу разделов проектной документации описанием разделов, в которых бы описывались мероприятия, которые требуется осуществлять на стадии эксплуатации и давалась бы оценка (количественная или стоимостная) затрат на выполнение этих мероприятий. Это позволит более качественно планировать эксплуатационную деятельность.

---

<sup>10</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 №190-ФЗ.

<sup>11</sup> Федеральный закон от 25 июня 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

С учетом предложенных рядом исследователей более широкой классификации работ в области строительного и эксплуатационного переустройства [15-21] и упомянутом нами выше различии в терминологии в различных отраслях права, целесообразным предполагается провести упорядочение терминологии. Это позволит всем участникам инвестиционного процесса единообразно понимать содержание работ, требования к необходимой для того или иного вида работ проектной документации.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Комаров Н.М., Постовалова А.А., Мохова Л.А. Строительное и эксплуатационное переустройство зданий и сооружений // Интернет-журнал «Наукоедение». - 2016. - Т.8, - №2. - С. 45. Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/148TVN216.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/148TVN216.
2. Киселев А.А., Гусакова Е.А., Беляев А.В. Организация строительного переустройства территории в условиях стесненной городской застройки // Вестник МГСУ. - 2011. - №8. - С. 430-433.
3. Елькина О.В. Вариант реструктуризации архитектурно-планировочного каркаса города Кирова // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Строительство и архитектура. - 2016. - №2 (42). - С. 99-110.
4. Кушкова А.Д., Захарчук М.Г. Регенерация исторической среды 130 квартала города Иркутска // Молодежный вестник ИрГТУ. - 2016. - №2. - С. 16.
5. Бенаи Х.А., Балюба И.Г., Радионов Т.В. Динамическое преобразование объектов типовой застройки в условиях реконструкции // Современное промышленное и гражданское строительство. - 2016. - Т.12. - №1. - С. 5-12.
6. Слаутин П.С., Ермолов В.Е. Аспектно-аналитическая деятельность по разработке строительного переустройства для обеспечения принципов промышленной безопасности техногенных объектов // Вестник науки и образования. - 2015. - №8 (10). - С. 9-12.
7. Половцев И.Н. Степень детализации проекта в рабочей документации // Вестник гражданских инженеров. - 2015. - №4 (51). - С. 100-107.
8. Авилова И.П., Жариков И.С. К вопросу определения экономической эффективности реконструкции объектов недвижимости // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. - 2016. - №3. - С. 224-227.
9. Половцев И.Н., Румянцева М.Г. О совершенствовании состава проектной документации // Интернет-журнал «Наукоедение» - 2015. - Т.7, - №6 - С.126. Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/61TVN615.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/ 61TVN615.
10. Плеханова О.И. Наследование жилого помещения с самовольной перепланировкой и переустройством // Известия Иркутской государственной экономической академии. - 2007. - №1. - С. 60-62.

11. Овчинникова С.В., Чеботарева О.Б., Злобин С.В. Перепланировка и переустройство жилого помещения в многоквартирном доме // Вестник СевКавГТИ. - 2015. - Т.1. - №4 (23). - С. 162-165.
12. Тарасова А.Е. Проблемы соотношения гражданского, жилищного и градостроительного законодательства РФ в регулировании вопросов строительства, реконструкции, перепланировки объектов недвижимости // Вестник Федерального арбитражного суда Московского округа. - 2013. - №1 (14). - С. 60-71.
13. Пермяков М.Б., Мышинский М.И., Степочкин В.М., Гибадуллин Р.Ф., Сагитдинов Р.А. Реконструкция и техническое перевооружение // Научный журнал. - 2016. - №3 (4). - С. 15-17.
14. Чичкин А.Ф., Хрянина О.В. Реконструкция сооружения посредством перепланировки и надстройки // Моделирование и механика конструкций. - 2016. - №3. - С. 18.
15. Кузина О.Н. Реиквмпмент (модернизация объекта) как часть функциональной системы строительного переустройства объектов // Мир науки. - 2013. - №1. - С. 20.
16. Чулков В.О., Кузина О.Н. Ретривация – инновационное направление в функциональной системе строительного переустройства // Вестник МГСУ. - 2011. - №8. - С. 459-462.
17. Журавлева А.А., Чулков В.О. Анализ разновидностей строительного переустройства и их параметры / В сборнике докладов и материалов V Международной научно-практической конференции «Инновации в отраслях народного хозяйства, как фактор решения социально-экономических проблем современности». Институт непрерывного образования. - 2015. - С. 256-262.
18. Весёлкина М.В. Исследование явления джентрификации на примере арт-пространств // Вестник Науки и Творчества. - 2016. - №4 (4). - С.41-46.
19. Мохов А.И., Силуянов А.В., Латышев Г.В., Латышев К.В. Переустройство автоматизированных систем управления зданиями на примере Южного Сбербанка России // Интернет-журнал «Науковедение». - 2013. - №4 (17). - С.56. Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/57tvn413.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус.
20. Зацепин П.М., Теодорович Н.Н., Мохов А.И. Комплексная безопасность потребителей эксплуатационных характеристик строений // Промышленное и гражданское строительство. - 2009. - №3. - С. 42.
21. Мохов А.И., Силуянов А.В. Переустройство функций зданий с применением информационных технологий «интеллектуального здания» // Электротехнические и информационные комплексы и системы. - 2011. - Т.7. - №4. - С. 15-18.

**Polovtsev Igor Nikolaevitch**

Architectural bureau of Sakhnovsky, Russia, Saint-Petersburg  
E-mail: i.polovtsev@archms.ru

## **Design activity and its relationship with the construction and operational conversion**

**Abstract.** The article presents an analysis of the project activities in relation to the operation of the building. Exploitation is one of the important components of the life cycle stages of the capital construction object. The author draws attention to the fact that the current provision on the composition of sections of design documentation does not contain requirements for the preparation of the topics that would reflect the information necessary for the operation of the building in normal mode.

In the second part of the article the author comes to the conclusion about the necessity of systematization of terms used in various fields of law. In the town-planning code, housing code and the law on the protection of monuments of the same type of action described by different terms. It is proposed to establish a common vocabulary. She needs to use the terms operational and construction of the conversion, the use of which began recently.

In conclusion, the authors provide suggestions to improve the legislation, to ensure planning procedures associated with the operation of buildings. The proposals are aimed at development of the theory of operational and building reconstruction buildings.

**Keywords:** design; building operation; housing code; town planning code; classification; reorganization; overhaul; investments