

УДК 624.014

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА:
ОБОСНОВАНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
ПОМЕЩЕНИЙ**

Гарькина И.А.

д.т.н., профессор

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Гарькин И.Н.

доцент

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аннотация

На основе реально выполненных технических экспертиз дается алгоритм проведения обследований строительных конструкций зданий и отдельных помещений с целью обоснования безопасной эксплуатации конструкций после перепланировки

Ключевые слова: техническая экспертиза, здания и сооружения, капитальный ремонт, перепланировка, безопасность

**TECHNICAL EXPERTISE:
THE RATIONALE OF SAFETY IN REFURBISHMENT OF PREMISES**

Garkina I.A.

doctor of technical sciences, professor

Penza State University of Architecture and Construction

Penza, Russia

Garkin I.N.

senior Lecturer

Penza State University of Architecture and Construction

Penza, Russia

Annotation

Based on the actual technical expertise, an algorithm is given for conducting surveys of building structures of buildings and individual premises with a view to justifying the safe operation of structures after re-planning.

Keywords: technical expertise, buildings and structures, overhaul, redevelopment, security

При эксплуатации жилых, общественных и административных зданий нередко возникает необходимость оптимизировать существующие площади и выполнить для этой цели перепланировку (жилищный кодекс РФ (№ 188-ФЗ29 декабря 2004 года), гл. 4, ст. 25 «Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения»). Однако для узаконивания перепланировки требуется убедиться, что она не окажет негативного влияния на несущие конструкции здания и не повлияет на безопасную эксплуатацию здания в дальнейшем (включая соответствие санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам).

Техническую экспертизу обоснования безопасности при перепланировке помещений имеет право проводить организация, имеющая допуск СРО в области проектирования (в части «Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений», «Работы по подготовке конструктивных решений»). Рассмотрим алгоритм выполнения данного типа обследования и составления технического заключения по его итогам.

На первом этапе идёт проверка документации. Так как заключение о возможности перепланировки делается в паре с техническим паспортом, то эксперту необходимо, в первую очередь, сравнить имеющийся технический паспорт у заказчика с новым изготовленным техпаспортом на здание (сравнение поможет выявить, где именно выполнялась перепланировка). В случае отсутствия технического паспорта, перепланировка подтверждается визуальным осмотром [1].

На втором этапе проводится визуальный осмотр помещения, где проводилась перепланировка. Как правило, различают следующие виды перепланировки:

- устройство новых самонесущих перегородок (кирпичных, пеноблочных, гипсокартонных);
- демонтаж самонесущих перегородок;
- устройство проёмов в несущих стенах.

В последнем случае необходимо провести проверочный расчёт (с использованием вычислительных программных комплексов [2] или вручную). Если расчёт покажет не возможность безопасной эксплуатации, то выполнение перепланировки запрещается (единственный выход выполнить проект усиления и пройти государственную экспертизу проектной документации).

Третий этап – составление заключения о возможности эксплуатации здания (помещения после перепланировки), состоящее из разделов:

- титульный лист;
- содержание;
- вводная часть (основание для проведения работ; объём работ по экспертной оценке; сведения об организации, выполняющую экспертную оценку; состав экспертной комиссии);
- перечень объектов экспертизы (с указанием адреса, владельца и назначения объекта);
- данные о заказчике (ф.и.о. и должность руководителя; юридический, фактический и почтовый адреса);
- цель экспертной оценки;
- краткая характеристика объекта экспертной оценки (объёмно-планировочные решения, цель перепланировки, использованные материалы при перепланировке);
- результаты проведенной экспертизы (краткое описание проведённой экспертизы, выводы);

- графическая часть (приводятся планы с указанием площадей, названием помещений до и после перепланировки; указываются все условные обозначения, размеры и привязка по осям здания (помещения));
- результаты фотофиксации (на материалах фотофиксации должны быть отражены результаты перепланировки и, по возможности, свидетельства того, что они не затронули несущих конструкций зданий);
- приложения (список используемой нормативной литературы; индивидуальная программа обследования; копии лицензий, проверок, сертификатов и дипломов).



Рис.1 Пример помещения после перепланировки (демонтаж части кирпичных перегородок)

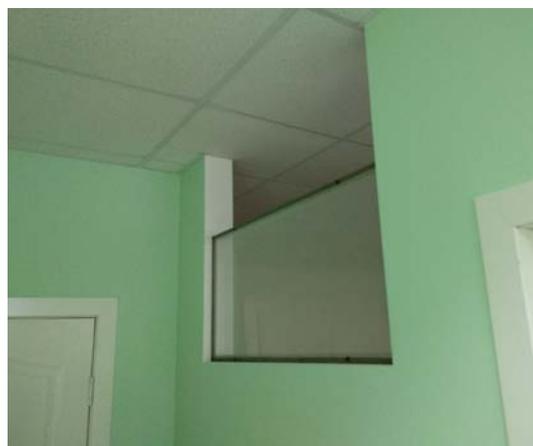


Рис.2 Пример помещения после перепланировки (устройство гипсокартонной перегородки)

В приложениях приводятся сканированные копии свидетельств СРО, дипломов и сертификатов специалистов, проводящих экспертную оценку и копии свидетельств о поверке приборов.

В выводах должны быть обязательно озвучены фразы «Все работы, проводимые в рамках перепланировки, **не затронули / затронули** несущие конструкции здания и, как следствие, **не оказывают/оказывают негативного влияния** на конструктивные и иные характеристики», и итоговый вывод о том, что разрешается, либо запрещается эксплуатация здания после перепланировки.

Экспертная оценка конструкций [3,4] после перепланировки важный и ответственный вид обследования, от качественного выполнения которого зависит безопасная эксплуатация здания и жизни людей.

Библиографический список:

1.Гарькина И.А., Гарькин И.Н. Техническая экспертиза: обоснование демонтажа зданий и сооружений // Фундаментальные исследования. –2017.– № 10-3.– С. 412-417

2.Арискин М.В., Гарькин И.Н. Анализ причин падения башенного крана на основе построения модели в SCAD 11.5 // Фундаментальные исследования. –2016. –№ 10-2. – С. 243-247

3. Гарькин И.Н. Обследование строительных конструкций объектов по хранению и переработке растительного сырья // Вестник ПГУАС: строительство, наука и образование. – 2017. – № 2 (5). – С. 23-27

4. Гарькина И.А., Гарькин И.Н. Проверка достоверности сметной стоимости капитального ремонта // Дневник науки.–2018. – № 2 (14) .– С. 12