



**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ПРОВЕДЕНИЯ
ДИАГНОСТИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ
НЕЗАВЕРШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ СУДЕБНОЙ
СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**IMPROVEMENT OF METHODS FOR CONDUCTING DIAGNOSTIC
STUDIES OF RESIDENTIAL FACILITIES UNDER CONSTRUCTION IN THE
FRAMEWORK OF FORENSIC CONSTRUCTION AND TECHNICAL
EXPERTISE**

**Курбанов Рамазан Курбанович, Московский Государственный
Строительный Университет**

Kurbanov Ramazan Kurbanovich, Moscow State University of Civil Engineering

Аннотация: Исследование объектов незавершенного строительства в последнее время получило широко распространение. В большинстве случаев такое обследование проводится с целью достройки данных объектов. В статье рассмотрены причины проведения диагностических исследований жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы, представлены задачи проведения и особенности. В статье предложена методика проведения исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

экспертизы по отдельным элементам конструкции с дальнейшим определением фактического износа всего недостроенного здания. Предложенная методика даст возможность определить стоимость работ на дальнейшее строительство и реконструкцию.

Annotation: The study of objects under construction has recently become widespread. In most cases, such a survey is carried out in order to complete these facilities. The article discusses the reasons for conducting diagnostic studies of residential facilities under construction in the framework of forensic construction and technical expertise, presents the tasks and features. The article proposes a methodology for conducting a study of residential facilities under construction in the framework of a forensic construction and technical expertise on individual structural elements with further determination of the actual wear of the entire unfinished building. The proposed methodology will make it possible to determine the cost of work for further construction and reconstruction.

Ключевые слова: диагностическое исследование, судебная строительно-техническая экспертиза, недостроенный объект, жилой объект, эффективность

Keywords: diagnostic study, forensic construction and technical expertise, unfinished object, residential object, efficiency

Если рассматривать объекты незавершенного строительства, то их необходимо анализировать с точки зрения технического состояния, потому что на таких объектах произошло снижение показателей прочности.

Диагностическое исследование жилых объектов незавершённого строительства представляет собой комплекс мероприятий по оценке их технического состояния, которое проводится с целью решения вопросов по дальнейшему достраиванию объекта, его реконструкции или сноса.

Причины необходимости проведения диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы представим на рисунке 1.

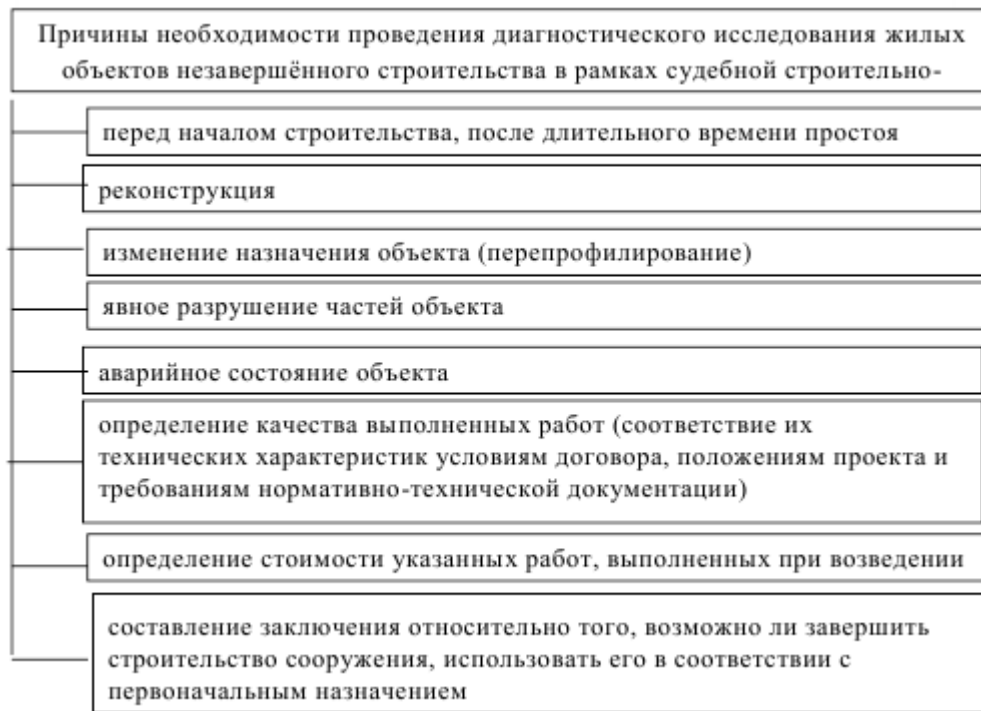


Рисунок 1 - Причины необходимости проведения диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы [3]

Методику проведения диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы представим на рисунке 2.



Рисунок 2 - Методика проведения диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы[1]

Для проведения диагностического исследования могут быть проведены, как разрушающие методы, так и неразрушающие. Для проведения высокоточных исследований элементов конструкции применяют разрушающие методы. Разрушающие методы позволяют определить их физико-механические параметры. Эти исследования, в большинстве случаев, проводятся в лабораторных условиях.

Для определения прочностных качеств конструкции применяют неразрушающие методы. При этом прочностные характеристики, которые исследуются, не должны оказывать влияние на несущие свойства конструкции.

В жилом секторе на сегодняшний момент времени применение объектов незавершенного строительства реализуется довольно часто, что наделено преимуществами и недостатками.

Если объект включен в сделку с инвестором, то его преимущества заключаются в следующем: все разрешительные документы на данный объект получены, проект разработан и часть работ выполнена. Все это уменьшает стоимость и сроки работ.

Недостатки заключаются в том, новый владелец ограничен техническими решениями, которые заключаются в планировке и конструкции. Но несмотря на имеющиеся недостатки объекты незавершенного жилищного строительства представляют интерес для инвесторов.

Объекты жилищного строительства оказывает негативные факторы, оказывающие влияние на городскую среду, которые представим на рисунке 3.

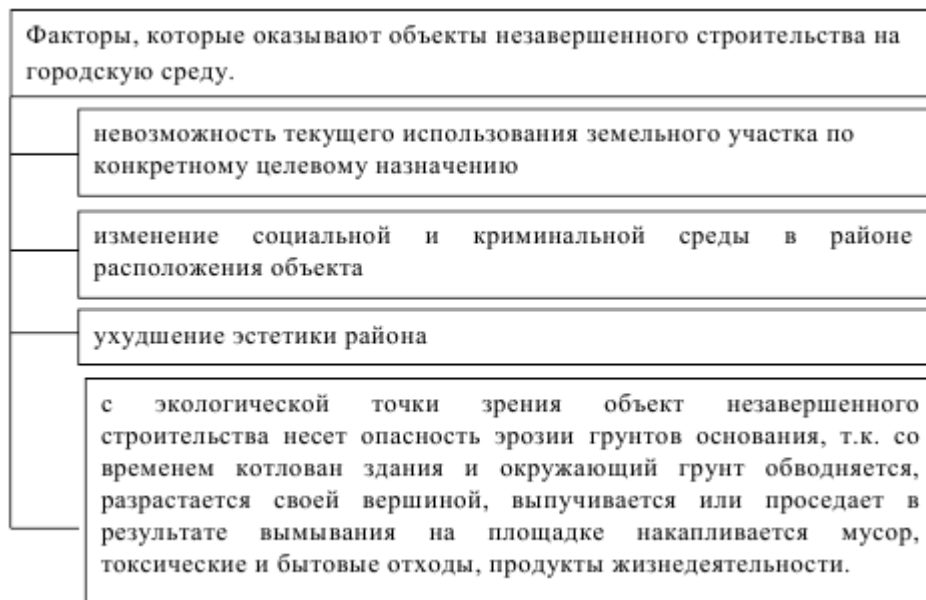


Рисунок 3 - Факторы, которые оказывают объекты незавершенного строительства на городскую среду [2]

При приобретении объекта незавершенного строительства у покупателя возникает ситуация, которая связана с риском, потому что у него нет сведений о фактическом состоянии здания. Именно эта ситуация и становится предметом судебных споров, а значит и исследований судебной строительно-технической экспертизы.

Проведение диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической

экспертизы считается необходимостью, которая даст возможность застраховать себя от рисков.

Проведение диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы должно сопровождается анализом параметров, представленных на рисунке 4.

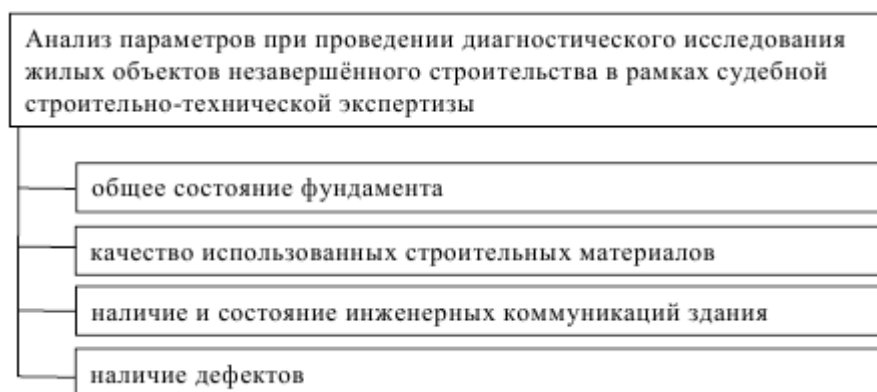


Рисунок 4 - Анализ параметров при проведении диагностического исследования жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы[3]

При проведении данного диагностического исследования отдельно собираются данные по каждому из элементов конструкции. Далее необходимо провести расчет показателя каждого из объектов недостроенного здания.

И уже в последствии на основании собранных показателей должен определяться общий показатель фактического износа недостроенного здания.

Расчет показателя фактического износа здания должен рассчитываться по формуле.

$$F_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right] / 100, \text{ где}$$

F_{ϕ} - показатель физического износа здания, %,
 F_i - показатель физического износа i-того конструктивного элемента, %,
 L_i - коэффициент, который отражает долю конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости объекта незавершенного строительства

После того, как определен общий коэффициент износа, определяется стоимость завершения строительства [4]

Таким образом, методика предложенная в данной статье с учетом корректировок, внесенных в существующую методику поможет в полном объеме установить его техническую характеристику. На основании которой можно определить стоит или нет продолжать его строительство, реконструкцию или проводить демонтаж этого жилого здания.

Предложенная нами методика даст возможность проводить судебную строительно-техническую экспертизу, которое предоставит полное представление об объекте. Такое исследование позволит избежать возникновения потерь и определить экономическую целесообразность строительства объекта.

Литература

1. Арсеньев В.Д. Соотношение понятий предмета и объекта в судебной экспертизе. М.,
2. Нестеров, А.В. Экспертика: Общая теория экспертизы. - М.: НИУ ВШЭ, 2014.
3. Никишина О.В., Никишина О.Б. Техническая экспертиза объектов незавершенного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 1 (12).
4. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Свод правил по проектированию и строительству [Электронный ресурс] // Консорциум Кодекс. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200034118> (14.05.2019).

References

1. Arsenyev V.D. Correlation of the concepts of subject and object in forensic examination. M.,
2. Nesterov, A.V. Expertise: General theory of expertise. - M.: HSE, 2014.

3. Nikishina O.V., Nikishina O.B. Technical expertise of objects under construction // News of universities. Investment. Construction. Realty. 2015. № 1 (12).
4. SP 13-102-2003. Rules for the inspection of load-bearing building structures of buildings and structures. Code of Rules for design and construction [Electronic resource] // Consortium Codex. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200034118> (14.05.2019).

© Курбанов Р.К., 2021 *Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2021.*

Для цитирования: Курбанов Р.К. Совершенствование методов проведения диагностических исследований жилых объектов незавершённого строительства в рамках судебной строительно-технической экспертизы// Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2021.