

## ВВЕДЕНИЕ

В результате научно-технического прогресса, изменения окружающей среды под воздействием человека, повышения жизненного уровня населения технология производственных процессов и методы использования зданий (сооружений) постоянно меняются. Именно в период эксплуатации вырабатываются новые требования к проектированию, строительству объектов, конструктивных элементов и инженерных систем гражданских и сельскохозяйственных зданий.

В качестве основы для оценки жилья используют его физико-строительные и архитектурно-пространственные особенности, но главное – человеческие критерии. К ним относят восприятие среды людьми, обеспечение ресурсами, удаление продуктов жизнедеятельности и удобства управления этими процессами.

Здание – это антропогенная система, созданная человеком для защиты от непогоды и врагов, а также для определенного вида деятельности, удовлетворяющая всем условиям нормального физического и психологического состояния человека, а также потребности в красоте, самовыражении и т.д.

Все эти потребности объединены в понятие качества, т.е. в совокупности свойств, характеризующих степень пригодности зданий к использованию по назначению и удовлетворение запросов потребителя.

**Структура качества среды обитания** представлена на рисунке 1.



Рис. 1. – Структура качества среды обитания

*Экономичность:*

- в эксплуатации (наличие приборов учета, возможность их монтажа; управляемость системы; эксплуатационные расходы и стоимость услуг);

- в строительстве (ремонте) (технологичность, единовременные инвестиции).

*Капитальность:*

- долговечность (ремонтпригодность, надежность и работоспособность, физический и моральный износ, срок службы здания);

- огнестойкость (степень пассивной защиты помещений, степень огнестойкости конструкций, степень возгораемости помещений, планировка помещений и пути эвакуации).

*Безопасность:*

-пожаробезопасность;

-взрывобезопасность

-защита от опасных явлений (гидрозащита зданий от подтопления, сейсмозащита);

-прочность и устойчивость (запас прочности, деформация и перемещения, предельные усилия и несущая способность).

*Функциональность:*

-ресурсообеспечение и инженерное оборудование (технический уровень инженерных систем и их соответствие физиологии человека, наличие инженерных систем по номенклатуре и необходимой мощности);

-организация внутреннего пространства (состав, площади и пропорции помещений и квартир; планировочная структура квартир, их ориентация и зонирование);

-эстетика здания (качество отделки, художественная выразительность и сочетание с окружением, историко-архитектурная ценность).

*Гигиена:*

-звуковой комфорт в помещениях (эффективность звукоизоляционных свойств ограждающих помещений конструкций, уровень шума в помещении);

-зрительный комфорт в помещениях (зрительная изоляция и обзор из окон; естественное и искусственное освещение);

-экологическая чистота внутренней среды (инсоляция помещений; биологическое влияние оборудования здания);

-тепловлажностный режим помещения (относительная влажность воздуха, температура воздуха в помещении и на поверхности ограждений).

**Единый объект недвижимого имущества:** Совокупность земельного участка, природных элементов и улучшений с учетом имущественных прав на них.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Природные элементы: Естественные объекты водного и растительного мира.

Улучшения: Все изменения, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию объекта недвижимости либо отдельных элементов объекта недвижимости для его использования. Примечание – В состав улучшений входят капитальные строения (здания, сооружения), не завершенные строительством объекты, вложения в объекты недвижимости, прочие объекты.

**Здание** – система, состоящая (по мере необходимости) из наземной и подземной частей, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

**Сооружение** – объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и так далее.

Изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от

других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т.п.).

Гараж – капитальное строение или изолированное помещение, имеющее капитальные или перегородочные стены, перекрытия, кровлю, проемы, пол, смотровую яму, подвал (допускается отсутствие смотровой ямы, подвала), предназначенное для хранения транспортных средств.

Дача – капитальное строение, расположенное в дачном кооперативе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания.

Садовый домик – капитальное строение, расположенное в садоводческом товариществе и предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания.

Незавершенное капитальное строение – объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

**Капитальное строение (здание, сооружение):** Любой построенный на земле, над землей или под землей законченный строительством объект, предназначенный для длительной эксплуатации, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно; назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого

государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Для признания объекта капитальным строением необходима совокупность следующих признаков:

здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь

здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений - основания сооружения или являются подземными;

здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Положения о порядке приемки объектов в эксплуатацию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 1991 г. N 452 (Собрание постановлений Правительства Республики Беларусь, 1991 г., N 34, ст. 416; 1993 г., N 32, ст. 627) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с указанным Положением, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, разрешению на строительство или документу о предоставлении земельного участка;

здание, сооружение невозможно переместить без соразмерного ущерба их назначению, то есть если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

**Классификация объектов недвижимости** представлена на рисунке 2.



Рис. 2 – Классификация объектов недвижимости

При определении назначения здания или сооружения используется его основное назначение, которое устанавливается исходя из назначения расположенных в нем помещений, занимающих большую площадь в здании или сооружении. Если в здании или сооружении располагается помещение (помещения), имеющее назначение, не соответствующее основному назначению здания или сооружения, то при определении их назначения кроме основного назначения здания или сооружения дополнительно используется назначение такого помещения (помещений). (Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 05.07.2004 N 33 (ред. от 14.12.2010) "Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества")

Для целей оценки объекты недвижимости классифицируются как:

- специализированные;
- неспециализированные.

К специализированным объектам недвижимости относятся объекты недвижимости, которые в силу своей уникальности, возникающей вследствие специализированного использования, функционального назначения, местоположения и прочего, редко продаются на рынке, кроме случаев продажи предприятия (бизнеса), частью которых они являются.

К неспециализированным объектам недвижимости относятся объекты недвижимости, на которые существует спрос на рынке и которые покупаются, продаются, арендуются.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним - систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь;

Жилищный фонд в любой стране является основой национального богатства. В РБ жилищный фонд составляет более 1/4 всех основных фондов. Государственная система использования, технического обслуживания, обеспечения сохранности жилищного фонда предусматривает выполнение владельцами этого фонда организационных и технических мероприятий с целью: защиты прав потребителей; обеспечения сохранности жилищного фонда; соблюдения единой технической политики в жилищной сфере.

Жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из Жилищного кодекса Республики Беларусь, декретов и указов Президента Республики Беларусь, постановлений Совета Министров Республики Беларусь и иных актов законодательства Республики Беларусь, регулирующих жилищные отношения.

Жилищный фонд.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности (ст. 1, Кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 N 248-З "Жилищный кодекс Республики Беларусь")

Состав жилищного фонда.

Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает:

республиканский жилищный фонд - часть жилищного фонда, находящаяся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

коммунальный жилищный фонд - часть жилищного фонда, находящаяся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Частный жилищный фонд включает:

жилищный фонд граждан - часть жилищного фонда, находящаяся в собственности граждан;

жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности часть жилищного фонда, находящаяся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности – вот это и есть так называемое ведомственное жилье. (*ст. 7, Кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 N 248-3 "Жилищный кодекс Республики Беларусь"*)

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в связи с характером их трудовых (служебных) отношений.

Служебное жилье может быть предоставлено из республиканского, коммунального или ведомственного жилищного фонда.

В жилищный фонд не включаются помещения, предназначенные для сезонного проживания (садовые домики (дачи), квартиры, дома, номера для отдыха в профилакториях, домах отдыха, кемпингах и т.п.); помещения, предназначенные для временного проживания (номера гостиниц, помещения для приезжих); помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные жилища (вагоны, трейлеры, палатки, др.); самовольно построенные или заселённые непригодные для проживания строения независимо от факта их использования для проживания (кроме введенных в эксплуатацию и зарегистрированных в соответствии с законодательством); жилые корпуса колоний и тюрем, казармы и т.п.

Огромный объем недвижимости требует постоянного обслуживания и содержания ее в пределах нормативных требований, предъявляемых системой государственного контроля технической эксплуатации зданий.