

**ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ  
НАДЗОРА ЗА ЗДАНИЯМИ И СООРУЖЕНИЯМИ  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

УДК 69.059.4:006.3/8

*Казачек Владимир Георгиевич*

*Главный научный сотрудник ГП «Институт НИПТИС им. С.С.Атаева», г.Минск,  
член корреспондент Белорусской академии архитектуры,  
доктор технических наук, профессор*

**Введение**

В данной статье рассмотрен комплекс вопросов, связанных с продлением срока службы зданий и сооружений, с надзором за состоянием эксплуатируемых объектов:

- требования к обеспечению безопасной эксплуатации зданий и сооружений в действующих Законах и ТНПА;
- правила технической эксплуатации и оценки технического состояния и износа зданий, методы инвентаризации и оценки недвижимости;
- квалификация и компетентность персонала эксплуатирующих и обследовательских (экспертных) организаций, требования к их организационной и технической готовности выполнять данные виды работ;
- контроль за соблюдением установленных требований к техническому обслуживанию, надзору и ремонту зданий и сооружений, восстановлению их эксплуатационных качеств. Роль государственных органов в решении перечисленных вопросов.

В статье показано отсутствие четкой системы взаимоувязанных положений по всему комплексу рассматриваемых проблем, слабое взаимодействие различных ведомств при разработке нормативной базы и недостаточный государственный контроль в рассматриваемой сфере. Даны предложения по совершенствованию процедур и повышению качества надзора за зданиями и сооружениями. Предложены пути регулирования деятельности по их обследованию.

**Состояние вопроса**

Планирование и снижение затрат на обеспечение функционирования зданий и сооружений невозможно без создания эффективной системы технической эксплуатации, основой которой являются оценка и регулирование износа зданий, их срока службы, периодичности ремонтных работ. На это нацелена введенная в действие на территории Евросоюза в 2010 г. система стандартов ISO 1586 (части 1-8) «Здания и недвижимое имущество. Планирование срока службы». Основная цель данных документов – создание механизма выработки правил и мер, гарантирующих соблюдение требований Директивы 89/106/ЕЭС и требований нацио-

нальных регламентов в части обеспечения безопасности существующих зданий и сооружений в течение всего периода службы, оптимизации технического обслуживания и ремонта [1]. В Республике Беларусь на основании обобщения предшествующего опыта бывшего СССР в 2005-2008 гг. разработана система ТНПА, регламентирующая общие принципы организации и проведения надзора за зданиями и сооружениями, правила их обследования и технической эксплуатации, установлена концепция и терминология, связанная с видами работ, проводимых в процессе эксплуатации зданий и сооружений [2, 3]. С учетом реальной ситуации в Республике Беларусь установлены минимально необходимые требования, которые обязаны соблюдать владельцы зданий, государственные и ведомственные структуры. Однако до настоящего времени общая ситуация с техническими и экономическими проблемами в области эксплуатации производственных, жилых и общественных зданий и сооружений, эффективности вложений в сферу обслуживания недвижимости улучшается слишком медленно. Без коренного перелома ситуации на основе внедрения инновационных технологий и методов планирования технической эксплуатации с жестким контролем безусловного выполнения необходимых мероприятий наше отставание от передовых стран будет возрастать [2].

Технический регламент 2009/013/ВУ «Здания и сооружения строительные, материалы и изделия. Безопасность» (в дальнейшем – ТР) обязывает соблюдать существенные требования безопасности объекта на этапе эксплуатации, что должно отражаться в техническом паспорте здания. Однако процедура оценки соответствия, организации и органы, ее осуществляющие и контролируемые не установлены. Анализ сложившейся практики контроля за соблюдением правил технической эксплуатации, оценки их технического состояния, степени износа, выполнения паспортизации и в целом технической инвентаризации недвижимости показывает, что существующая система неэффективна и затратна. Многие вопросы дублируются различными ведомствами. На практике отсутствует четкая система ответственности, надзора за состоянием объектов недвижимости, в том числе на законодательном уровне. Наличие многочисленных норм, инструкций и т.п. не должно нас успокаивать, так как они в большинстве своем не соблюдаются из-за отсутствия организационной, технической, а часто и финансовой возможности. Очевидно, что требования по обеспечению безопасности объектов с одной стороны должны быть безусловно обеспечены, но с другой стороны следует учитывать реальные возможности вовлеченных в эту сферу субъектов хозяйствования. По сути, проблемы обеспечения надежности и долговечности зданий пока решаются их владельцами на основе собственных представлений, в зависимости от их компетентности и просто порядочности. Известно, что ведомственный (внутренний) контроль часто неэффективен и

при отсутствии внятного внешнего (независимого) контроля любая система начинает плохо функционировать. Мировая практика свидетельствует, что в такой ситуации дата очередной аварии на технических объектах является открытой [3]. Закон Республики Беларусь об архитектурной, строительной и градостроительной деятельности в статье 65 устанавливает обязанности собственников при эксплуатации объектов и требует участия представителя соответствующего органа государственного надзора в работе комиссий по оценке технического состояния зданий в выявлении дефектов и т.п. (пп.3, 4). Собственник зданий обязан выполнять требования территориальных органов архитектуры и градостроительства и иных государственных органов, осуществляющих надзор за эксплуатацией возведенных объектов строительства (п.5). Однако таких специализированных органов, способных квалифицированно контролировать правила эксплуатации зданий пока не существует.

Отсутствие продуманной стратегии в этом вопросе наглядно проявляется при паспортизации и технической инвентаризации зданий и сооружений, которую в настоящее время проводят органы по государственной регистрации Госкомимущества Республики Беларусь. Изучение соответствующих инструкций, анализ практики паспортизации показывают, что выдаваемые БРТИ документы – это не те паспорта, о которых идет речь в ТР 2009/013/ВУ. Фактически они выполняют лишь регистрационную функцию, хотя регистрация – это только один их элементов инвентаризации. «Инструкция о порядке проведения технической инвентаризации и проверке характеристик капитальных строений (зданий и сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений» (2010 г.) требует, наряду с обмерами, выполнения обследования здания с оценкой его состояния (по действующим ТНПА Минстройархитектуры), сверку его показателей с предыдущими данными, вычисление износа отдельных элементов и здания в целом. Однако эта важнейшая для владельцев здания информация в паспорте БРТИ практически отсутствует. Обследование, фактически, не выполняется и не может быть качественно выполнено в соответствии с существующими в Госкомимуществе нормами, формами и техническими возможностями служб БРТИ. Сведения о конструкциях и их состоянии по «Инструкции» должны быть изложены в описательной форме, а не в соответствии с требованиями к содержанию материалов обследования по действующим ТНПА. Формы паспортов не позволяют даже кратко отразить результаты оценки состояния конструкций, обозначить виды дефектов и места их расположения, выполнить классификацию дефектов и технических состояний конструкций. Указывается только износ всего здания, что абсолютно недостаточно для владельцев, которые должны иметь всю информацию о техническом состоянии здания для его эффективной эксплуатации. В целом сведения, содержащиеся в паспортах

БРТИ и инвентаризационных делах, не соответствуют требованиям, изложенным в ТНПА, разработанных Минстройархитектуры и не позволяют выполнять качественную инвентаризацию, накапливать и анализировать данные об изменении технического состояния зданий, планировать мероприятия по ремонтно-восстановительным работам, по продлению срока службы зданий, что является основной целью инвентаризации. Не улучшают ситуацию и рекомендации, изложенные в проекте ТКП «Техническая инвентаризация недвижимого имущества» разработанного в Национальном кадастровом агентстве. Так, изложенные в ТКП методы оценки физического износа по многим положениям не стыкуются с методами, приведенными в документах, разработанных Госстандартом для оценки стоимости объектов, как объектов недвижимого имущества (СТБ 52.3.01-2011, ТКП 52.3.01-2011 и др.) Вообще, на наш взгляд существующая система оценки стоимости строений запутана и излишне усложнена. Приблизненные методы оценки, применяющиеся в органах технической инвентаризации используются в дальнейшем лишь для целей налогообложения, кредитования и т.д., в то время как для оценки коммерческой стоимости объектов недвижимого имущества по вышеназванным документам используются более точные методы и результаты оценки, как правило, существенно отличаются, что может приводить к различным злоупотреблениям.

При разработке рекомендаций к содержанию паспортов в ТНПА МАиС мы полагали, что требования строительных норм будут во взаимодействии с заинтересованными ведомствами (в том числе с Госкомимущества) реализованы при разработке конкретных форм и методологии ведения единых технических паспортов для зданий и сооружений различного назначения, в которых наряду с регистрационными данными будет приведена полноценная техническая информация, соответствующая требованиям регламента ТР 2009/013/ВУ. Однако, до сих пор этого не сделано, и собственники зданий вынуждены нести существенные затраты на периодическое составление паспортов БРТИ, являющихся по сути лишь регистрационным документом. В последнее время требования об обязательном обновлении данных содержания паспортов зданий каждые 5 лет вообще исключены из руководящих документов Госкомимущества. Для решения практических вопросов оценки состояния конструкций, их соответствия установленным требованиям и т.п. приходится заказывать дополнительно полноценное обследование здания (общее или детальное) специализированным организациям с последующим составлением паспортов с учетом требования МАиС, содержащих всю необходимую информацию для качественной инвентаризации. Кстати, на практике органы БРТИ при регистрации многих объектов требует от владельца (в соответствии с перечнем документов, утвержденным исполкомами) справку о возможности безопасной эксплуатации зданий по назначению. Для этого,

строго говоря, требуется во многих случаях детальное обследование, так как здания часто вообще не осматривались специалистами с момента постройки. Таким образом, очевидно, что многие работы, по сути, дублируются. Неэффективно задействовано множество людских и финансовых ресурсов. Мы убеждены, что технический паспорт должен быть единым и включать в себя как регистрационный раздел, так и периодически дополняемый инвентаризационный раздел с фиксацией всех изменений в техническом состоянии и параметрах конструкций и помещений, содержать технические данные, установленные системой ТНПА МАиС. Такой паспорт, находящийся у владельца здания, будет важным рабочим инструментом планирования мероприятий по продлению срока службы недвижимости, оптимизации эксплуатационных затрат и т.д.

Следует отметить, что многие положения технического регламента ТР 2009/013/ВУ, касающиеся содержания технических паспортов и в целом, надзора за эксплуатируемыми зданиями и сооружениями, не соответствуют действующим ТНПА, и на наш взгляд, должны быть пересмотрены. Так, пункты 1 и 3 статьи 1 Регламента распространяются на стадии проектирования, строительства, эксплуатации и демонтажа зданий и сооружений. Однако при этом основные требования (п.6 раздела 5) относятся только к этапам проектирования и строительства и должны гарантировать безопасность при дальнейшей эксплуатации, которую выполняет владелец объекта. При этом остается неясно, кто и каким путем контролирует то, насколько тщательно владельцы зданий обеспечивают условия, при которых приведенные в п.6.1 риски не превышают допустимые значения. Известно, что начальные показатели эксплуатационных качеств всех элементов зданий деградируют со временем. Соответствующие процедуры оценки (подтверждения) их соответствия установленным требованиям в ТР не прописаны. Следует иметь в виду, что, кроме периодических обследований, для подтверждения соответствия существующих зданий установленным требованиям, должны приводиться и предпроектные обследования перед капитальным ремонтом или реконструкцией объекта. В существующем тексте ТР материалы изысканий, детальных предпроектных или периодических общих обследований не включены в обязательный перечень комплекта технической документации.

Имеются определенные несоответствия в требованиях к содержанию технического паспорта здания (сооружения) между ТР и действующими ТНПА по технической эксплуатации, разработанными в ТКС-12 МАиС Республики Беларусь. Так, в ТКП 45-1.04-208-2010 изложены общие требования к содержанию и построению технических паспортов зданий любого назначения. В ТКП 45-1.04-78-2007 в приложении дана типовая форма (макет) паспорта здания производственного назначения в которой, кроме других обычных сведений, даны таблицы для определения

объемов ремонтных работ, необходимых ресурсов и т.д. Изменение технического состояния (износа) отдельных конструкций, инженерных систем и здания в целом предлагается фиксировать в карточках, являющихся приложением к паспорту. Установлена периодичность внесения изменений в паспорт. Все эти данные отсутствуют в требованиях к содержанию паспорта в ТР.

В ТНПА МАиС установлено, что ведомственные инструкции по технической эксплуатации, формы паспортов зданий, сооружений и производственные инструкции с учетом их специфики должны быть разработаны соответствующими ведомствами, в кооперации с органами, занимающимися паспортизацией и, возможно, с участием МАиС. До сих пор, таких предложений в Минстройархитектуры не поступало. Изложенное свидетельствует об отсутствии целенаправленной работы в Республике Беларусь по приведению системы паспортизации зданий и их технической эксплуатации к уровню современных требований. Активная работа в данном направлении проводится в Украине и в России, в странах Прибалтики, опыт которых следует изучить.

В связи с отменой лицензирования, либерализацией в целом законодательства в области строительства, значительно возрастает нагрузка на органы Госстройнадзора и Госстройэкспертизы в области повышения качества строительства и ремонта, снижения его стоимости и сокращения сроков. В ГП «Институт жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.» в свое время был создан Экспертный Совет по координации, совершенствованию и повышению научно-технического уровня работ по обследованию и реконструкции зданий и сооружений (ЭС), который выполнял все предлицензионные и текущие проверки экспертных организаций, формировал их перечень, имеет своих представителей во всех регионах Республики.

В сложившихся условиях мы видим несколько направлений реализации накопленного Экспертным Советом большого опыта в данной сфере:

1. По действующим положениям комиссией по расследованию аварий на эксплуатируемых объектах, как правило, руководит владелец здания, который часто не заинтересован в объективном рассмотрении дела. В таких условиях целесообразно установить обязательное включение в состав комиссий представителей ЭС, которые бы под руководством органов Госстройнадзора занимались техническими вопросами в процессе расследования, профессионально анализировали его материалы, готовили независимые заключения, накапливали данные для последующей подготовки ежегодных сборников по анализу аварий, как это принято, например, в РФ.

2. В настоящий момент органы Госстроэкспертизы по объективным причинам, как правило, не дают оценку качества предпроектных обследований зданий и сооружений, их соответствия действующим ТНПА,

а лишь проверяют, насколько рекомендации технических заключений учтены в проекте реконструкции (капремонта). В то же время имеются данные, что после отмены лицензирования проектных и обследовательских работ количество споров между субъектами данной деятельности возрастает, так как качество обследований объективно снижается, а многие проектировщики, не имеющие специальной подготовки, часто не способны оценить качество и технический уровень обследования. Сейчас интернет насыщен рекламой организаций, предлагающих услуги по обследованию зданий и сооружений, которые «гарантируют», что дешево, быстро и качественно выполняют любые виды работ. Они якобы обладают высококлассными специалистами, имеющими сертификаты, выданные РУП «Белстройцентр», современным диагностическим оборудованием и т.д. и т.п. Длительный опыт обучения и аттестации инженеров, планирующих заниматься обследованием, позволяет утверждать, что существующие двухнедельные курсы (для начинающих) – это лишь первый шаг к овладению этой сложной профессией, опыт в которой набирается только длительной практической работой. В процессе предлицензионных проверок претендентов на получение лицензии вплоть до 2011 г. мы проводили тщательное изучение их организационной и технической готовности выполнять работы в заявляемых областях диагностики. Выявляли (особенно в последние годы) много откровенно «слабых» фирм и обязывали их через 1 год показать, что отмеченные недостатки устранены.

Изучение предложений интернета показало, что именно такие «слабые» организации или многочисленные новые фирмы, появившиеся сразу после отмены лицензирования, занимают первые станицы в поисковиках, отгесняя (с помощью известных информационных технологий) давно зарекомендовавших себя крупных государственных и частных участников данного рынка. Беседы с руководителями таких фирм показывают, что в основном содержание их сайтов – откровенная дезинформация. Чаще всего это – «Рога и копыта», которые, не мудрствуя лукаво, активно приглашают «подработать» штатных сотрудников государственных организаций (вместе с их оборудованием) без ведома руководства. Они «ловят рыбку» в мутной воде, существующей «тендерной системы» пользуясь некомпетентностью или попустительством заказчиков. В условиях обнищания многих предприятий, нуждающихся в ремонте или реконструкции зданий, главным критерием для заказчика обследования становится минимальная стоимость работ, а не их качество. Как тут не вспомнить слова поэта «...ах обмануть меня не трудно, я сам обманываться рад». Многократное участие в таких «тендерах», «переговорах» и других подобных акциях свидетельствует, что часто возникает абсурдная ситуация, когда никому не известная «специализированная организация», имеющая в штате не более пяти человек, выигрывает тендер, например,

на детальное обследование цеха объемом 300 тыс.м<sup>3</sup>, обещая выполнить работы в течение 1 месяца за сумму меньшую, чем определенная по утвержденным (невысоким) расценкам в 5-7 раз? О каком «качестве работ», «требованиях безопасности» и других подобных вещах может идти речь? Очевидно, что работающая по совместительству на условиях ВТК такая «сборная команда» неспособна тщательно выполнить крупные обследования, связанные с длительными работами в других городах, в условиях действующих производств, требующих строгого контроля соблюдения правил безопасности и т.д. Такие «специалисты» берутся обследовать любые сооружения, включая крупные мосты стратегического назначения. Услуги по обследованию сейчас предлагают даже индивидуальные предприниматели, что категорически запрещалось действовавшими ранее правилами лицензирования. Мировая практика проведения тендеров давно нашла лекарства от такого беспредела. Это – отбрасывание самых дешевых и самых дорогих предложений; установление разумных границ возможного (обоснованного документально) снижения стоимости и сроков работ в процентах от установленных в нормах значений, тщательное изучение опыта предыдущей работы претендента и т.д. Эти вопросы требуют безотлагательного решения. Пока предлагаем, параллельно с экспертизой проектов органами Госстройэкспертизы, хотя бы укрупнено проводить экспертизу материалов предпроектных обследований зданий и сооружений, выполненных различными организациями привлечением специалистов Экспертного Совета. Это повысит ответственность исполнителей, снизит вероятность реализации необоснованных предложений по усилению конструкций или наоборот – принятия небезопасных технических решений в проектах реконструкции или капремонта. Перечень видов объектов, для которых нет необходимости выполнять экспертизу технических заключений, следует сформировать совместно с органами Госстройэкспертизы.

При принятии решений о планировании реконструкции предприятий на уровне руководства отраслей следует обязательно учитывать фактическое техническое состояние зданий с привлечением уже на ранних этапах специалистов по обследованию зданий. Часто, когда решения уже приняты, выделены средства, начато проектирование, заключены договоры на поставку технологического оборудования, в процессе предпроектного обследования выясняется, что требуется массовое усиление конструкций, в том числе в условиях действующего предприятия, что невозможно выполнить в отведенные строки и за отпущенные средства.

Считаем также необходимым вернуться к вопросу о формировании и актуализации Единого Реестра организаций, осуществляющих обследование строительных конструкций зданий и сооружений (инженерные услуги: код – 74201.05 и 4201.06 по общегосударственному классификатору Республики Беларусь). При этом надо учитывать следующее [2]:



1. Обследование зданий и сооружений как вид деятельности включает комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии отдельных элементов, их узлов и здания в целом. Оно является одним из элементов надзора за зданиями – системы, состоящей из организационно-технических мероприятий по своевременному выявлению дефектов конструкций, анализа причин их возникновения и разработки мероприятий по предотвращению их опасных последствий.

2. Для экспертизы зданий надо знать не только свойства материалов и конструкций, требования к состоянию зданий и сооружений, правила их проектирования и эксплуатации, ремонта и реконструкции, но также владеть вопросами методологии обследования, уметь работать со специальным оборудованием, знать теорию надежности и долговечности конструкций и т.п., т.е. обладать специальными познаниями в науке и технике. Многие вопросы тут пока решаются не на основе формализованных оценок, для чего эксперту требуется большой опыт в рассматриваемой области.

3. Организация, занимающаяся обследованиями, должна иметь, кроме соответствующих специалистов, необходимое диагностическое оборудование, внесенное в Республиканский реестр и прошедшее метрологическую аттестацию, а также вспомогательную оснастку (лестницы, каски, страховочные пояса и т.п.). Должны быть обеспечены внутренний контроль качества работ и соблюдение правил техники безопасности.

4. Очевидно, что специалисты по обследованию должны быть аттестованы (например, в соответствии с инструкцией о профессиональной аттестации специалистов в области строительства) и регулярно (1 раз в 5 лет) проходить переподготовку. В общегосударственный классификатор Республики Беларусь ОКРБ 006-96 и классификационный справочник «Должности служащих, занятых в строительстве» необходимо ввести должность инженер-эксперт и разработать соответствующие должностные обязанности, требования компетентности и квалификационные требования, внести соответствующие изменения в Приказ Минстройархитектуры от 31.05.2010 г. №193. Компетентность эксперта, как совокупность его знания, умения, навыков и личных качеств устанавливается квалификационными требованиями к подготовке, профессиональным знаниям, мастерству и опыту, а также и состоянию здоровья, которые позволяют эксперту надлежащим образом выполнять свои функции. Критерием аттестации является совокупность требований, устанавливаемых органом по аттестации для нескольких категорий квалификации экспертов.

Предлагаются следующие категории квалификации:

– эксперт-стажер – специалист с высшим или средним специальным строительным образованием и стажем работы по обследованию в каче-

- стве исполнителя до трех лет или до пяти лет соответственно. Ответственным исполнителем стажер может назначаться при стаже работы на объектах II уровня ответственности, превышающем вышеуказанный;
- эксперт II категории – специалист с высшим образованием, проработавший экспертом-стажером не менее пяти лет, прошедший подготовку и аттестацию, выполнявший не менее трех работ в год в качестве ответственного исполнителя. Может назначаться руководителем работ на объектах II уровня ответственности;
  - эксперт I категории – специалист, проработавший более пяти лет экспертом II категории, выполнявший не менее трех работ в год в качестве руководителя на объектах II уровня ответственности. Может назначаться руководителем работ на объектах I уровня ответственности.

5. Одним из условий при приеме документов к аттестации (переаттестации) специалиста с повышением категории квалификации является опыт предшествующей работы кандидата экспертом более низкой, чем заявляемая, категории квалификации (см. п.4) с представлением отчетов по экспертизе зданий, подтверждающих его способность осуществлять экспертную деятельность в заявляемой области специализации и квалификации.

Оценку соответствия квалификации кандидата предъявляемым требованиям с рекомендациями о присвоении конкретной категории квалификации выполняет экзаменационная комиссия органа по аттестации Минстройархитектуры с учетом качества, объема и сложности работ, выполненных ранее соискателем, и других сопутствующих факторов (написание статей, выступления на конференциях по тематике обследований и т.д.). Повторная переаттестация на тот же квалификационный уровень (1 раз в 5 лет) может выполняться по упрощенной программе с продлением срока действия сертификата.

6. В организации должен быть обеспечен необходимый набор штатных специалистов соответствующей квалификации. Предлагается, чтобы для обследования зданий I уровня ответственности в штате было не менее одного эксперта I категории, двух экспертов II категории и двух стажеров. Для зданий II уровня ответственности – соответственно не менее двух экспертов II категории и двух стажеров. Квалификация экспертов должна соответствовать указанной в заявке на включение в Единый реестр области специализации (в части видов зданий, материалов конструкций и т.д.), принимаемой в соответствии с существовавшей ранее системой лицензирования. Руководителями или ответственными исполнителями работ должны быть только штатные сотрудники организации.

7. Уровень приборного обеспечения организаций должен быть увязан с уровнем ответственности зданий, указываемым в Едином Реестре организаций. Для I и II уровня ответственности следует иметь собственные (не менее 80%) современные геодезические приборы необходи-

мой точности, приборы неразрушающего контроля прочности бетона, поиска арматуры, трещиномеры, толщиномеры, дальномеры и другие приборы, позволяющие контролировать основные параметры зданий, определяющие их несущую способность. Приборы должны активно использоваться в практической работе. В виде исключения при необходимости допускается аренда отдельных специальных приборов и механизмов, а также выполнение некоторых видов работ субподрядными организациями (например, выпиливание и испытания кернов бетона, извлеченных из тела конструкций, сложные геодезические изменения или обмерные работы, исследования свойств грунтов и т.п.).

8. Формирование Единого Реестра организаций, осуществляющих обследование строительных конструкций зданий и сооружений, и внесение в него периодических изменений целесообразно выполнять силами Экспертного Совета по координации, совершенствованию и повышению научно-технического уровня работ в области обследования зданий и сооружений при ГП «Институт жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.» на основе всестороннего изучения организационной и технической готовности соискателя выполнять заявляемые работы с учетом вышеизложенных положений и с последующим утверждением Минстройархитектуры. Специалисты Экспертного Совета должны принимать участие в работе аттестационной комиссии органа по аттестации специалистов по обследованию зданий и сооружений для последующего учета ее результатов при формировании Единого Реестра, а также осуществлять периодический контроль за соблюдением действующих норм, регламентирующих правила обследования зданий в порядке, установленном Минстройархитектуры.

9. Возможны и другие пути регулирования и упорядочения деятельности по обследованию зданий, например, – путем создания общественных саморегулируемых организаций (СРО), объединяющих экспертные фирмы. Однако подходы, принятые в России неудачны, в первую очередь из-за установленных принципов финансирования их деятельности. Члены СРО облагаются непосильным невозвратным «оброком» вне зависимости от крупности, выручки и, что самое главное, – от качества услуг. По сути, хорошо работающие фирмы должны компенсировать возможный вред, нанесенный их непрофессиональными коллегами. Намного справедливее и эффективнее действует система гарантийных обязательств, принятая, например, в международной ассоциации инженеров-консультантов FIDIC, которая может быть принята и для СРО. Фирма, выполнившая некоторую работу (услугу), обязана резервировать на гарантированный период на своем счете определенную (небольшую) часть средств, полученных от заказчика. Если в этот период будут выявлены дефекты и доказано, что они образовались по вине подрядчика, то исправление дефектов выполняется за счет этого «резерва», а после истече-

ния гарантийного срока оставшиеся средства могут использоваться подрядчиком по собственному усмотрению. При правильном подходе СРО могут стать эффективными помощниками госорганов в деле повышения надежности безопасности зданий и сооружений.

### Заключение

В условиях Республики Беларусь кардинальное решение обозначенных выше проблем повышения срока службы и обеспечения надежности зданий и сооружений, на наш взгляд, должно осуществляться путем создания комплексной государственной системы надзора за техническим состоянием объектов недвижимости совместными усилиями заинтересованных ведомств – Госкомимущества, Минстройархитектуры, Минжилкомхоза, Минпрома, Минфина и Минюста. Следует создать службу, на которую будут возложены вопросы паспортизации, систематизации дефектов и их причин, разработка рекомендаций по совершенствованию методов технической эксплуатации (обслуживания и ремонта), осуществление надзора за качеством технической эксплуатации, привлечение к ответственности виновных в возникновении конкретных дефектов и принуждение к их исправлению, разработка стратегии и тактики выполнения вышеназванных мероприятий. Для получения достоверных данных о качественных и количественных изменениях в техническом состоянии республиканского фонда зданий и сооружений техническая инвентаризация должна выполняться на принципиально иной основе, под научно-методическим руководством специалистов в области оценки технического состояния зданий. В рамках такого подхода, целесообразно создать Республиканскую инспекцию по надзору за зданиями и сооружениями с выделением ее в перспективе в отдельный независимый государственный орган, о котором упоминает ст.65 п.4 и п.5 Закона Республики Беларусь об архитектурной, строительной и градостроительной деятельности. В его составе должны быть инспекция строящихся объектов, инспекция эксплуатируемых объектов, а также центр учета недвижимости, информационно-аналитический центр и другие подразделения, которые в сотрудничестве с общественными организациями будут профессионально решать единую задачу – повышение надежности и долговечности зданий и сооружений на территории Республики Беларусь.

### Библиографический список

1. Казачек В.Г. Шилов А.Е. Нормирование сроков службы зданий и периодичности ремонтных работ / Техническое нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. 2010, №3. С.85-96.
2. Казачек В.Г. Строгое соблюдение технических нормативных правовых актов в области обследования, технической эксплуатации и реконст-

рукции существующих зданий и сооружений – главное условие повышения их надежности и долговечности / Техническое нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. 2009, №4. С.28-31.

3. Казачек В.Г. Нормативная база Республики Беларусь в области технической эксплуатации, обследование и реконструкции зданий и сооружений / Предотвращение аварий зданий и сооружений: Сб. науч. трудов №8. – М., 2009. 704 с.