

УДК 69.059.4

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ
НОРМАТИВНЫХ СРОКОВ СЛУЖБЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ****М.С. КОРШУНОВА***(Представлено: канд. экон. наук, доц. Г.Н. СЕРЯКОВ)*

Проанализирована суть понятия «нормативный срок службы». Изучена история его появления и методология получения существующих нормативных сроков для зданий и сооружений различного назначения. Изучен советский опыт и проведено сравнение с данными в нормах ТНПА Республики Беларусь. Выявлено несовершенство имеющихся норм. Сделан вывод о необходимости разработать приближенные рекомендации по назначению сроков службы различных современных зданий с целью их последующего включения в действующие ТНПА на проектирование.

Под сроком службы здания понимают продолжительность его безотказного функционирования при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта [1]. Срок службы – это важная характеристика, которая позволяет осуществлять градостроительную политику, планировать систему ремонтов на этапе проектирования, решать другие технические вопросы. В условиях инновационной экономики роль данного понятия возрастает и находит своё отражение также в инвестиционной привлекательности, получении прибыли и эффективности реализации проекта.

В административной экономике СССР впервые были введены нормативные сроки службы зданий и сооружений в зависимости от функционального назначения и конструктивного решения. Для жилых зданий было присвоено шесть групп по капитальности; для общественных – девять (таблица 1); для промышленных – семь [2]. Они основаны на прочности и долговечности основных конструкций. Наибольшую сложность в классификации представляют здания и сооружения промышленного назначения, так как помимо прочности конструкций и их износа большое значение имеют производственные условия, которые сказываются на состоянии конструктивных элементов (температурный режим, повышенная влажность, динамические нагрузки и т.д.).

Таблица 1. – Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
1	2	3
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Исследование методологии, которая была принята в СССР, для определения нормативных сроков службы привело к следующему выводу: приведённые данные были получены методом экспертных оценок и экстраполяции, после проведения исследований износа зданий и теоретических проработок [2]. Данные методы являются приближенным приёмом для сферы строительства и конкретно уровня значимости данного материала в дальнейшем. Нормативные сроки службы используются для начисления амортизационных отчислений, а также построения грамотной градостроительной политики.

Из-за недостатка финансирования и надлежащего контроля, данное направление в СССР было приостановлено. Общий срок службы зданий был исключён из перечня нормируемых параметров.

Проанализировав действующие нормативные акты в Республике Беларусь, можно сделать вывод о том, что в системе ТНПА практически сохранены численные значения сроков службы и межремонтных периодов, с минимальными поправками для учёта возникновения новых материалов и конструктивных решений. Это сделано для упрощения перехода на новое законодательство в сфере строительства, чтобы не «ломать» существовавшую систему финансирования основных фондов, которая сложилась в СССР.

При переходе к инновационной экономике и сокращении жизненного цикла промышленных и гражданских зданий и сооружений, совершенствовании конструктивных решений и т.д. назревает вопрос об изменении нормативных сроков службы, которые служили бы ориентиром для заказчика при составлении технического задания на проектирование конкретного объекта.

Сохранение старых норм, основанных на опыте СССР, сдерживает инвестиционные процессы. Важным аспектом становится привлекательность проекта для инвестора, которого интересует срок окупаемости, чистый дисконтированный доход и рентабельность инвестиций.

В бывшем СССР инвестиционный цикл составлял 50 лет. В США продолжительность полного инвестиционного цикла составляет сегодня в среднем около 10 лет, 3 года строительства включая проектирование, 7 лет эксплуатации, причем окупаемость затрат первые 3 года [3]. Эти цифры являются примером развитой инвестиционной деятельности. При нестабильных условиях реализации проектов чем короче инвестиционный цикл, тем меньше рисков испытывает данный проект, а следовательно, упрощается процесс управления проектом и планирования.

Оптимальная долговечность и нормативный срок службы в условиях динамично развивающейся экономики Республики Беларусь не должны быть завышены для всех типов зданий и более всего – для промышленных, где потребность в модернизации возникает каждые 5 лет в связи с моральным износом оборудования. Поэтому в инновационной экономике нужно ориентироваться не только на физический износ конструктивных элементов здания и их прочность, но и уделять особое внимание моральному старению, наступление которого ускоряется с каждым годом инновационного развития. Моральный износ здания и сооружений различают двух форм: под моральным износом первой формы понимают обесценивание ранее построенных зданий; под моральным износом второй формы понимают технологическое старение, требующее дополнительных капитальных вложений на модернизацию зданий. Именно моральный износ второго типа встречается наиболее часто и имеет сложную структуру расчёта.

Таким образом, следует продолжить исследование современных зданий и сооружений по вопросу нормативного срока службы и жизненного цикла, учесть зарубежный опыт в данном аспекте. Это позволит перейти к системе более грамотного проектирования, выбора типов конструктивных решений зданий исходя из разумности в рамках конкретного проекта.

Необходимо разработать приближенные рекомендации по назначению сроков службы различных современных зданий с целью их последующего включения в действующие ТНПА на проектирование.

ЛИТЕРАТУРА

1. Срок службы зданий // Строй-сервис [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroy-server.ru/notes/srok-sluzhby-zdaniy>. – Дата доступа: 10.09.2018.
2. Казачёнок, В.Г. Нормирование сроков службы зданий и периодичности ремонтных работ / В.Г. Казачёнок, А.Е. Шилов // Техническое нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2010. – № 3. – С. 85–96.
3. Инвестиционный процесс: жизненный и инвестиционный цикл в строительстве // Студопедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://studopedia.ru/6_146963_investitsionniy-protsess-zhiznenniy-i-investitsionniy-tsikl-v-stroitelstve.html. – Дата доступа: 15.09.2018.