

УДК 711.11

С.В. Лісниченко

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРІАНТІВ ПОДІЛУ КВАРТИР В БАГАТОПОВЕРХОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКАХ

Проблема дослідження полягає в необхідності упорядкування процедури поділу квартир в багатоповерхових житлових будинках.

Для вирішення задач даного типу використовуються два основні дослідницькі способи – розрахунковий (на основі даних, отриманих при вивченні документів та результатів візуально-інструментального обстеження виконуються розрахунки із залученням даних нормативної документації) та порівняльний (виконується порівняння даних, отриманих при вивченні документів та результатів візуально-інструментального обстеження з вимогами нормативної документації, чинної в галузі будівництва).

Послідовність руху дослідження в процесі вирішення завдання передбачає поетапне отримання необхідних даних (документальних та натурних), відбір законодавчої, нормативної літератури, на основі узагальнення інформації отримання висновку про можливість (неможливість) поділу та вразі можливості розробка варіантів розподілу.

Під поділом слід розуміти розподіл нерухомості у відповідності до часток (ідеальних та наближених до ідеальних) співвласників для здійснення права власності.

Для вирішення кола питань, поставлених заявником щодо можливості розподілу та надання їх варіантів, необхідна наступна технічна документація:

- договір купівлі-продажу квартири або її частини, договір міни, договір дарування, свідоцтво на право на спадщину за законом, за заповітом тощо, тобто документ, що посвідчує право власності на частину квартири;
- технічний паспорт БТІ.

Технічний паспорт БТІ дозволяє визначити:

- наявність або відсутність самовільного будівництва, перепланування та переобладнання;
- розмір загальної та житлової площі квартири;
- об'ємно-планувальне рішення, технічну характеристику конструктивних елементів будинку, рік забудови тощо.

При огляді квартири в багатоповерховому житловому будинку перевіряється:

- відсутність перепланування, переобладнання та зміни функціонального призначення приміщень житлового будинку у порівнянні з даними технічного паспорта БТІ;

- наявність ознак фізичного зносу, які характеризують технічний стан будівель, шляхом їх відповідності величині фізичного зносу, відображеної технічним паспортом БТІ; вразі встановлення значних розбіжностей наводяться дані технічного паспорта БТІ та дані обстеження об'єкта дослідження, при цьому аргументовано роз'яснюється, в чому саме полягають невідповідності та в подальшому за необхідності при складанні висновку застосовуються результати обстеження;
- наявність мереж інженерних комунікацій.

Інструментальні заміри приміщень квартири виконуються для визначення розмірів віконних та дверних блоків, сходів, балконів та інших конструктивних елементів квартири.

За умови отримання необхідних для проведення дослідження правовстановлюючих та технічних документів, даних візуально-інструментального обстеження, оцінюється можливість розподілу та подальша розробка варіантів, вразі встановлення такої можливості.

Можливість розподілу визначається індивідуально для кожної квартири за її об'ємно-планувальним рішенням та підсумком мінімально необхідних нормативних приміщень та їх площ. Слід зазначити, що вимогами нормується не тільки наявність житлових та допоміжних приміщень квартири, а й їхня площа:

- житлова кімната за нормативними документами, що є чинними на даний час, має бути площею не менше 15 кв.м. в однокімнатній квартирі, при цьому нормується її ширина, інсоляція та природне освітлення;
- ширина внутрішньоквартирного коридору та передпокою повинна бути не менше 1,1 м, довжина на даний час не нормується; довжина коридору приймається з урахуванням певного об'ємно-планувального рішення кожного будинку, але не може бути меншою за 2 м (при відкриванні дверні полотна не повинні перетинатись для забезпечення безперешкодних шляхів евакуації);
- внутрішній об'єм приміщення кухні (ДБН В.2.5-20-2001 “Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання”); при цьому внутрішню висоту приміщень задано фактом, шляхом ділення висоти на об'єм отримуємо певну площу кухні, яка може бути меншою за мінімальну площу 7 кв.м., визначену ДБН В.2.2-15-2005 „Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення”; в таких випадках для підсумка загальної площі слід приймати меншу площу кухні; при цьому приміщення повинне мати природну вентиляцію та освітлення;

– санвузол в однокімнатній квартирі, на даний час може бути сумісним, але при цьому його площа не повинна бути менше ніж 3,8 кв.м.; при цьому приміщення повинне мати природну вентиляцію.

Особливість проведення дослідження щодо визначення можливості розподілу квартир в багатоповерхових будинках полягає в конструктивних особливостях як самої квартири, так і будинку в цілому. Це пояснюється тим, що для життєзабезпечення житлової квартири обов'язкове влаштування мінімально необхідних інженерних комунікацій, а саме – водопроводу, каналізації, опалення, електроживлення та телефонізації. У випадку необхідності обладнання в просторі однієї квартири – двох виникає необхідність влаштування додаткових приміщень, та як наслідок – прокладення додаткових інженерних мереж. На сьогоднішній день інженерне забезпечення багатоповерхового будинку – це складний комплекс комунікацій, які включають до себе не тільки транспортні мережі, а й обладнання, що забезпечує працездатність цих мереж та всіх систем в цілому. Сучасні вимоги будівництва по влаштуванню інженерних комунікацій привели до індустріалізації та використання типових проектів при житловій забудові.

Квартири в багатоповерхових будинках, як правило, розташовуються з однаковим об'ємно-планувальним рішенням по поверхам, тобто під однокімнатною квартирою розміщена однотипна однокімнатна квартира. Навіть у випадку будівництва по індивідуальних проектах прокладання інженерних комунікацій проектується вертикально по стояках. Це пояснюється технологією монтажних робіт та вимогами нормативних документів по прокладанню інженерних комунікацій.

Прокладання трубопроводів каналізації по стінах житлових кімнат заборонено. Прокладання трубопроводів холодного та гарячого водопроводу по будівельних конструкціях також значно обмежено. Окрім конструктивних обмежень, при прокладанні інженерних мереж також є обмеження по розміщенню допоміжних приміщень в квартирах. Розташування санвузлів над житловими кімнатами та кухнями, окрім дворівневих квартир, нормативними документами заборонено. Отже, при проведенні аналізу об'ємно-планувальних рішень існуючої типової житлової забудови та вимог нормативних документів можливо стверджувати, що розподіл квартир в зазначеній забудові практично неможливий.

Виключенням при визначенні можливості розподілу квартир безперечно є квартири, об'ємно-планувальне рішення яких вирішено в двох рівнях. Це пояснюється тим, що в дворівневих квартирах майже завжди влаштовуються як мінімум два санвузли. В даному випадку обладнання додаткового приміщення

кухні, навіть у житловій кімнаті, не буде суперечить нормативним документам та буде можливо технологічно.

Література:

1. Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків КДП 2031-12 Україна 226-93.
2. ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3. ДБН В.1.1-7-2002 «Захист від пожежі. Пожежна безпека об'єктів будівництва».
4. ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання».
5. Кліменко В.З., Белов І.Д. Випробування та обстеження будівельних конструкцій і споруд. – К.: Основа, 2005.
6. Звіт про науково-дослідну роботу «Врахування містобудівної нормативної бази при розробці варіантів розподілу нерухомості», КНДІСЕ.
7. ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення».
8. СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» с изменениями.
9. СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий».
10. СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства».
11. СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы».
12. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій затверджені наказом Держжитлокомунгоспом 17.05.05 року № 76, зареєстровано в Мін'юсті 25.08.05 року за № 927/11207.
13. ВСН 61-89(р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов».

Анотація

В статті викладено основні принципи процедури поділу квартир в багатоповерхових житлових будинках.

Аннотация

В статье изложены основные принципы процедуры раздела квартир в многоэтажных жилых домах.