



Роль технического обследования в девелопменте недвижимости

Лебедева А.А., инженер по обследованию зданий и сооружений,
ООО «СКБ-Инжиниринг», Москва, Россия

Аннотация. В научной статье исследуется роль технического обследования в развитии и управлении недвижимостью, рассматривается роль технического обследования при продаже или покупке недвижимости. Кроме того, оценка технического состояния строительных конструкций помогает потенциальным инвесторам получить информированную оценку объекта недвижимости и принять обоснованное решение.

Ключевые слова: девелопмент недвижимости, техническое обследование зданий, жизненный цикл объекта недвижимости, управление технической эксплуатацией объекта, риски

The role of technical inspection in real estate development

Lebedeva A.A., a building and structure inspection engineer,
SKB-Engineering LLC, Moscow, Russia

Annotation. The scientific article examines the role of technical inspection in real estate development and management, and discusses its importance in the process of buying or selling property. Additionally, assessing the technical condition of building structures helps potential investors obtain an objective evaluation of the property and make informed decisions.

Key words: real estate development, building technical inspection, property lifecycle, facility management, risks

Девелопментом является предпринимательская деятельность по организации и реализации инвестиционно-строительных проектов. В понятие «развитие недвижимости» включаются различные виды деятельности – начиная от создания новых объектов на абсолютно пустом земельном участке, заканчивая приобретением готовых объектов недвижимости, их перевооружением, реконструкцией с целью перепродажи или последующей сдачи в аренду¹.

Кроме того, стоит обратить внимание на жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта, который, в том числе, включает в себя стадию эксплуатации.

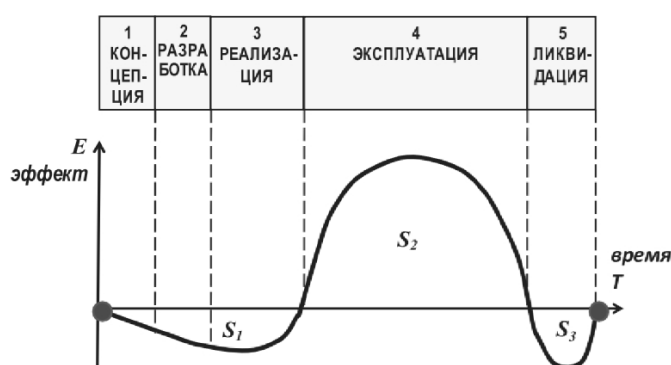


Рис. 1 – График распределения эффектов на каждой стадии жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта

Стоит заметить, что данный этап является наиболее длительным в общей продолжительности цикла. Во время этой стадии существует необходимость проводить техническое обслуживание объекта недвижимости, а также обновлять и развивать – проводить ремонтные работы, реконструкцию, модернизацию или перепрофилирование объекта. На этом этапе также происходит получение доходов².

У каждого девелопера существуют собственные цели и потребности перед заходом в очередной инвестиционно-строительный проект. Рассмотрим схему, при которой девелопер планирует приобрести существующий объект недвижимости для последующей реконструкции.

¹ Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг. М.: Проспект, 2017. 304 с.

² Грабовый П. Г. Организация строительства и девелопмент недвижимости. Часть I: Организация строительства. - 4-е изд. М.: АСВ, ИИА «Просветитель», 2018. 648 с.

Одним из главных этапов по подбору объекта является его техническое состояние, для оценки которого проводится обследование, позволяющее выявить различные дефекты и повреждения, в том числе скрытые, которые не под силу определить инвестору самостоятельно, т.е. требующие привлечения профильных специалистов – инженеров. Технический отчет, полученный в качестве результата по обследованию здания, поможет рассчитать вложения в потенциальный объект девелопмента, что напрямую влияет и на стоимость приобретаемой недвижимости, а также поможет более точно определить стоимость проектных и строительно-монтажных работ на реконструкцию. Вышесказанное позволяет сделать вывод, что техническое обследование позволяет минимизировать риски девелопера и спланировать будущие вложения.

На этапе предварительных работ по обследованию, организация, проводившая оценку технического состояния, производит запрос архивной документации у собственника объекта, такой как технический паспорт, проектные решения, исполнительная документация.

Зачастую собственники несерьезно подходят к хранению данной документации и за время эксплуатации большинство архивных данных становятся утерянными, что усложняет обследование и требует дополнительных затрат как в процессе определения оценки технического состояния, так и в процессе проведения проектно-изыскательных и строительно-монтажных работ, что является очередным фактором, влияющим на вложения девелопера в потенциальный объект инвестирования³.

Хотелось бы затронуть и психологическую сторону девелопмента. Проведение технического обследования зданий перед сделкой или развитием проекта способствует повышению доверия между сторонами. Девелоперы, инвесторы и потенциальные покупатели могут быть уверены в том, что все

³ Петрова И.Ю., Мостовой О.О. Обзор процесса проведения обследования зданий и сооружений. Проблемы и пути решения // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань: ГАОУ АО ВО «АГАСУ», - 2021. - № 1 (35). С. 69–75.

проблемы, связанные в том числе с техническим состоянием объекта, будут выявлены и приняты во внимание при принятии решения о сделке. Это поможет снизить потенциальные споры и конфликты в будущем между сторонами.

Отчет об обследовании также играет важную роль в качестве первоначальных данных для последующих проектных работ, включая реконструкцию, капитальный ремонт, техническое перевооружение и т.д. Ошибки в результатах обследования могут привести к тому, что проектные решения будут основаны на недостоверных данных. С одной стороны, это может привести к принятию решений, которые не обеспечивают достаточную надежность, устойчивость и несущую способность конструкций или здания в целом, а с другой стороны - проектные решения могут быть приняты с излишним запасом⁴. Основываясь на этом факте, можно сделать вывод, что в целом сфера технического обследования требует внимания и постоянного развития, совершенствования методов и приборов для повышения качества и точности проведения оценки технического состояния.

Стоит обратить внимание, что техническое обследование затрагивается не только при реконструкции или смене функционального назначения объекта, то есть при работе с существующим объектом недвижимости, но и при планировании нового строительства в существующей плотной городской застройке. Так, п. 6.4.2⁵ и п. 6.1.2⁶ обязывают застройщика проводить оценку зоны влияния и оценку технического состояния объектов недвижимости, попадающий в эту зону с целью необходимости разработки защитных мероприятий по обеспечению сохранности зданий.

Затрагивая эксплуатационную фазу жизненного цикла особое внимание стоит обратить на управление объектом. Одной из функциональных моделей

⁴ Петрова И. Ю., Мостовой О.О. Обзор процесса проведения обследования зданий и сооружений. Проблемы и пути решения С. 73.

⁵ ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния: межгосударственный стандарт: дата введения 2014-01-01 / Федеральное агентство по техническому регулированию. Москва: Стандартинформ, 2014. 89 с.

⁶ СП 361.1325800.2017 Здания и сооружения. Защитные мероприятия в зоне влияния строительства подземных объектов: дата введения 2018-05-15 / Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Изд. Официальное. Москва: Стандартинформ. 2018. 56 с.

профессионального подхода к управлению объектами недвижимости выступает «Facility Management» или «Управление технической эксплуатацией объекта». Данная модель получила широкое распространение в США и постепенно внедряется на территории России.

Техническое обследование, определение степени износа конструкций, а также проведение ремонтно-строительных работ являются одним из процессов «фасилити менеджмента», являясь составной частью управления техническим состоянием здания. Еще одним процессом выступает управление техническим обслуживанием здания, которое затрагивает обеспечение выполнения мероприятий по ресурсоснабжению объекта и обслуживанию инженерных систем.

Кроме того, одним из преимуществ данной модели управления является более профессиональный подход к ведению и сохранению технической документации по объекту.

Все чаще девелоперы стремятся заключать договоры на проектной стадии жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта, что позволяет улучшить структуру и технические решения в целом в отношении их эксплуатационной эффективности⁷.

По результатам исследования можно сделать следующие выводы, что на этапе планирования и проектирования техническое обследование помогает выявить потенциальные проблемы и дефекты, снижая риски и улучшая качество строительно-монтажных работ. Это позволяет избежать дорогостоящих исправлений в будущем и обеспечить долговечность объектов недвижимости.

Качественно проведенное техническое обследование перед покупкой объекта недвижимости может помочь сэкономить деньги инвестора и более объективно подойти к принятию решения о начале инвестиционного проекта.

⁷ Грабовый П. Г. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть первая. Организационно-технологический модуль системы сервейинга. М.: АСВ, ИИА «Просветитель», 2015. 560 с.

Кроме того, техническое обследование входит в процесс управления технической эксплуатацией объекта, что является неотъемлемой частью жизненного цикла проекта.

Библиографический список:

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Тулинова Н.В. Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг. – М.: Проспект, 2017. – 304 с.
2. Грабовый П.Г. Организация строительства и девелопмент недвижимости. Часть I: Организация строительства. – 4-е изд. – М.: АСВ, ИИА «Просветитель», 2018. – 648 с.
3. Грабовый П.Г. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть первая. Организационно-технологический модуль системы сервейинга. – М.: АСВ, ИИА «Просветитель», 2015. – 560 с.
4. ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния: межгосударственный стандарт: дата введения 2014-01-01 / Федеральное агентство по техническому регулированию. – Москва: Стандартинформ, 2014. – 89 с.
5. СП 361.1325800.2017 Здания и сооружения. Защитные мероприятия в зоне влияния строительства подземных объектов: дата введения 2018-05-15 / Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. – Изд. Официальное. – Москва: Стандартинформ. 2018. – 56 с.
6. Стерник С. Г., Сафронова Н. Б., Гаценко Д. К., Лебедева А. А. Prospects of the public-private partnership on integrated development of areas in regions // Недвижимость: экономика, управление. – 2022. – № 4. – С. 6–11.
7. Петрова И.Ю., Мостовой О.О. Обзор процесса проведения обследования зданий и сооружений. Проблемы и пути решения // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань: ГАОУ АО ВО «АГАСУ», –2021. – № 1 (35). – С. 69–75.

8. Долгов М.А., Круглякова В.М. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2020. – №4. – С. 54-64.

9. Малахова В.В., Ковальская Л.С. Формирование механизма девелопмента коммерческой недвижимости на стадиях жизненного цикла // Экономика строительства и природопользования. – 2020. – № 4 (77). – С. 31-38.

10. Ломакина С.А. Особенности рынка услуг по управлению коммерческой недвижимостью // Экономика. Управление. Право. – 2010. – № 11. – С. 32-34.

11. Солдатенко Т.Н. Модель управления работами эксплуатирующей организации по содержанию инженерных систем комплекса недвижимости // Инженерно-строительный журнал. – 2013. – № 2 (37). – С. 89-103.

12. Ишмухаметов Ф., Чудинов Д., Бабич А., Зенков А., Бадьгин А. Организация и методика обследования несущих конструкций зданий и сооружений // ТехНадзор. – 2015. – № 12 (109). – С. 598-600.

13. Белов И.В. Информационные системы и технологии обследования зданий и сооружений. Транспортные сооружения. – 2020. – Т. 7. – № 1. – С. 4.

14. Болокан В.Н. Методика обследования зданий с целью капитального ремонта // E-Scio. – 2021. – № 3 (54). – С. 370-377.

15. Олейник П.П., Улитина А.Д. Система обследования технического состояния здания // Системные технологии. – 2020. – № 1 (34). –С. 11-16.

References:

1. Sternik G.M., Sternik S.G., Tulinova N.V. Real estate development. Investment analysis and project consulting. – М.: Prospekt, 2017. – 304 p.

2. Grabovy P.G. Organization of construction and real estate development. Part I: Organization of construction. - 4th ed. - М.: DIA, ИА «Prosvetitel», 2018. – 648 p.

3. Grabovy P.G. Serving: organization, expertise, management. Part one. Organizational and technological module of the surveying system. – M.: DIA, IIA «Prosvetitel», 2015. – 560 p.

4. GOST 31937-2011. Buildings and constructions. Rules for the inspection and monitoring of technical condition: interstate standard: introduction date 2014-01-01 / Federal Agency for Technical Regulation. – Moscow: Standartinform, 2014. – 89 p.

5. SP 361.1325800.2017 Buildings and structures. Protective measures in the zone of influence of the construction of underground facilities: introduction date 2018-05-15 / Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation. – Ed. Official. - Moscow: Standartinform. 2018. – 56 p.

6. Sternik S. G., Safronova N. B., Gatsenko D. K., Lebedeva A. A. Prospects of the public-private partnership on integrated development of areas in regions // Real Estate: Economy, Management. – 2022. – № 4. – P. 6–11.

7. Petrova I.Yu., Mostovoy O.O. Overview of the process of conducting a survey of buildings and structures. Problems and solutions // Engineering and Construction Bulletin of the Caspian: a scientific and technical journal / Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering. Astrakhan: GAOU JSC VO «AGASU», -2021. – № 1 (35). – P. 69–75.

8. Dolgov M.A., Kruglyakova V.M. Development in construction as a form of investment activity in the real estate market // Bulletin of the Voronezh State University. Series: Economics and Management. – 2020. – № 4. – S. 54-64.

9. Malakhova V.V., Kovalskaya L.S. Formation of the mechanism for the development of commercial real estate at the stages of the life cycle // Economics of construction and nature management. – 2020. – № 4 (77). – S. 31-38.

10. Lomakina S.A. Features of the market for commercial real estate management services // Economics. Control. Right. – 2010. – № 11. – S. 32-34.

11. Soldatenko T.N. A model for managing the work of an operating organization for the maintenance of engineering systems of the real estate complex. Inzhenerno-stroitel'nyi zhurnal. – 2013. – № 2 (37). – S. 89-103.

12. Ishmukhametov F., Chudinov D., Babich A., Zenkov A., Badygin A. Organization and methods of inspection of bearing structures of buildings and structures // Tekhnadzor. – 2015. – № 12 (109). – S. 598-600.
13. Belov I.V. Information systems and technologies for inspection of buildings and structures. Transport facilities. – 2020. – Т. 7. – №1. – P. 4.
14. Bolokan V.N. Methodology for surveying buildings for the purpose of major repairs // E-Scio. – 2021. – № 3 (54). – S. 370-377.
15. Oleinik P.P., Ulitina A.D. System for surveying the technical condition of a building // System Technologies. – 2020. – № 1 (34). – WITH. 11-16.