



KAPITEL 7 / CHAPTER 7⁷
**RESEARCH OF THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF
RECONSTRUCTION OF CONSTRUCTION IN PROGRESS**

DOI: 10.30890/2709-2313.2022-10-02-020

Введение

Нестабильность экономики в течение последних нескольких десятилетий привели к тому, что возросла доля объектов незавершенного строительства. Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

Реконструкция объекта недвижимости – это работы, связанные с улучшением технико-экономических показателей недвижимого имущества и повышением эффективности его использования.

К сожалению, количество объектов незавершенного строительства растет с каждым годом, что говорит о неправильном использовании инвестиций на неопределенный период. Анализ развития рынка объектов незавершенного строительства имеет важное значение для всего инвестиционного комплекса страны и соответственно должно иметь теоретическое осмысление и практическую реализацию.

7.1. Определение и содержание процесса реконструкции объектов

Сегодня довольно популярно в нашей жизни и в строительной практике изменение технических, физических и других параметров зданий и сооружений. Причиной таких изменений является, как правило, улучшение жилищных условий или улучшение потребительских качеств самих зданий. Поэтому особенно оживленный интерес вызывает такой вид строительных работ, как реконструкция.

Наиболее удачное понятие реконструкции, по нашему мнению, закреплено в строительных нормах и правилах. Так, согласно СНиП ПМР 11-01-2016 «Состав, порядок разработки и утверждения проектной документации для строительства» под реконструкцией понимается перестройка существующих объектов производственного и гражданского назначения, связанная с усовершенствованием производства, повышением его технико-экономического уровня и качества изготавливаемой продукции, улучшением условий эксплуатации и проживания, качества услуг, изменением основных технико-экономических показателей (количество продукции, мощность, функциональное назначение, геометрические размеры).

Реконструкция зданий и сооружений – это возрождающий /

⁷*Authors: Rosseikin Igor Nikolaevich*



восстанавливающий здание строительный процесс до первоначального его вида, который был утрачен в результате длительной эксплуатации и внешних природных факторов или изменением производственного процесса (перепрофилирования производства), согласно техническим условиям / потребностям. На время реконструкции обычно объект подлежит полной изоляции и прекращает свою деятельность при выполнении ремонтных работ. Реконструкция может быть как частичная, так и полная. Частичная – восстанавливается отдельный элемент здания (ферма, перегородки, фундаменты, балки), полная – от основания фундамента до крыши.

По мнению В. Стрембельева, реконструкцию можно рассматривать в двух ипостасях: во-первых, как изменение параметров объекта капитального строительства и, во-вторых, как комплекс строительных работ и организационно-технические мероприятия [1, с. 45].

Следовательно, реконструированные объекты – объекты, созданные в результате преобразования ранее существовавших объектов недвижимости, которые привели к возникновению качественно нового объекта недвижимого имущества.

Реконструкция так же, как и новое строительство, относится к разновидности градостроительной деятельности и направлена на изменение параметров объекта капитального строительства, поэтому безусловно осуществляется на основании утвержденной и согласованной в установленном законом порядке проектно-сметной документации, в обязательном соответствии градостроительной документации, государственным строительным нормам и правилам стройки.

Основным отличием реконструкции является изменение и модернизация конструкций зданий (сооружений), улучшение их планирования, сопровождающиеся изменением строительных габаритов объекта, что отсутствует при осуществлении капитального и текущего ремонта.

Обязательным для выполнения реконструкции является проведение технического обследования, в котором будут указаны дефекты, разрушения и предоставлен вывод о возможности дальнейшей эксплуатации здания. Также именно в техническом обследовании отмечается, какие именно элементы следует восстановить/заменить в процессе реконструкции. Результат обследования представляется посредством проектной документации, которая должна быть согласована в разрешительных инстанциях, по процедуре как новое строительство.

Анализ нормативно-правовых актов позволяет заключить, что разрешение на строительство не требуется, если работы по созданию и реконструкции объекта недвижимости не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности строений, а затем лишают возведенный или перестроенный объект недвижимости признаков незавершенного строительства. Также не требуется разрешение на реконструкцию объекта недвижимого имущества, если строительные работы не влекут за собой изменение внешнего архитектурного вида застройки города или другого поселения или их отдельных объектов.



Следовательно, строительство нового объекта недвижимости или преобразование уже существующего должно осуществляться в соответствии с порядком, установленным градостроительной документацией и действующим законодательством, в противном случае такие новые или реконструированные объекты недвижимости будут признаваться самочинными, а значит и незавершенным строительством.

7.2. Сущность реконструкции объектов незавершенного строительства

Объект недвижимости существует в совокупности экономических, социально-правовых и материальных свойств, причем каждое из них может выступать в качестве базового в зависимости от обстоятельств. Недвижимость рассматривается так же, как действенный объект инвестирования и надежный инструмент дохода. Основные элементы недвижимости, такие как стоимость и цена возникают из его полезности и способности удовлетворять различные потребности. За счет собственников недвижимости, за счет налогов формируются бюджеты и реализуются социальные программы классифицируют объекты недвижимости по ряду признаков, так по уровню готовности к эксплуатации недвижимость делится на следующие группы (рис. 1):

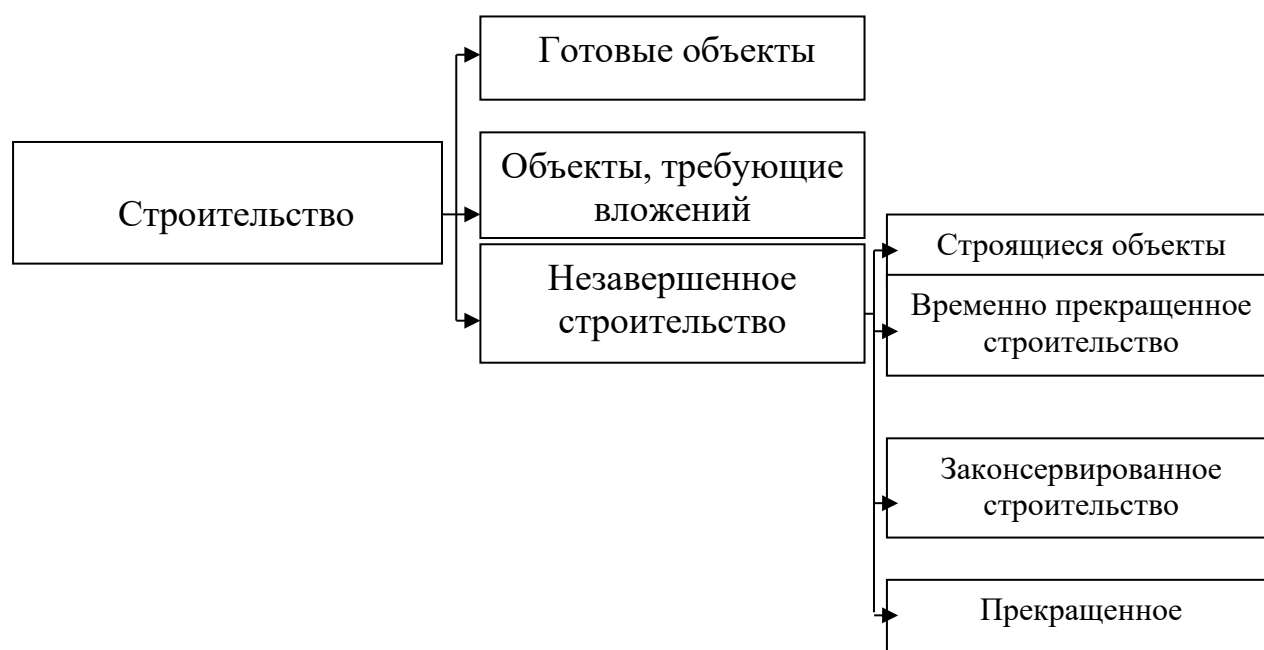


Рисунок 1 Классификация объектов строительства

Готовые объекты недвижимости (введенные в эксплуатацию); требующие вложений, такие как капитальный ремонт, реконструкция; незавершенное строительство.

Предмет нашего исследования – незавершенное строительство, как объект, не введенный в эксплуатацию. Если рассмотреть незавершенное строительство в денежном эквиваленте, как освоения инвестиционных вложений, но незаконченным и не введенным в эксплуатацию объектам на определенную дату.



Объект незавершенного строительства – объект недвижимости, на который отсутствует акт государственной приемки, при условии, что для строительства данного объекта в установленном порядке получено разрешение и отведен земельный участок, и в отношении которого производятся (или временно приостановлены) строительные работы [2, с.8].

Незавершенное строительство – это те объекты, по которым не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию. Классифицируют незавершенное строительство следующим образом – это объекты, на которых ведутся работы, и объекты незавершенного строительства, где работы прекращены. Существуют следующие виды прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства.

При консервации указывается срок, на который временно прекращается строительство, условия при которых производится консервации, а также указывается наименование организации, которая готовит объект незавершенного строительства к консервации, обеспечивает сохранность стройки и выполненных работ.

Незавершенное строительство делятся на следующие группы [3]:

- строящиеся объекты;
- временно прекращенное незавершенное строительство;
- законсервированное незавершенное строительство;
- прекращенное.

К сожалению, количество объектов незавершенного строительства растет с каждым годом, что говорит о неправильном использовании инвестиций на неопределённый период. Анализ развития рынка объектов незавершенного строительства имеет важное значение для всего инвестиционного комплекса страны и соответственно должно иметь теоретическое осмысление.

В экономической литературе до сих пор отсутствует общепринятое определение понятия «незавершенное строительство» независимо от объекта назначения. На основе анализа отечественных и некоторых зарубежных литературных источников объекты незавершенного строительства можно объединить в три группы:

Непосредственно объекты незавершенного строительства. В зависимости от степени готовности этих объектов: от частично открытого котлована до смонтированного здания. Реконструкция объектов или объекты, требующие капитального ремонта. Прекращено незавершенное строительство.

Рассмотрим и проанализируем определения ведущих, ученых в данной отрасли.

«Незавершенное строительство» – это сумма незавершенных капитальных вложений. К ним относятся не оформленные актами приемки-передачи основных средств и иными документами (включая документы, подтверждающие государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях) затраты на строительные-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (проектно-изыскательские, геологоразведочные и



буровые работы, затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством, на подготовку кадров для вновь строящихся организаций и другие).

Незавершенное строительство или производство можно рассматривать как неудачную реализацию инвестиционных проектов, когда конкретные инвесторы, склонные к повышенным рискам, в условиях неблагоприятного инвестиционного климата не смогли достичь поставленных целей. Чтобы вернуть хотя бы часть вложенных средств, многие из них готовы отказаться от начатых проектов и реализовать объекты незавершенного строительства на открытом рынке более предприимчивым собственникам [4].

Незавершенное строительство – затраты застройщика по возведению объектов строительства с начала строительства до ввода объектов в эксплуатацию [5].

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

Следующие признаки, которые классифицируют объект незавершенного строительства:

- незавершенное строительство, были затраты на разработку проектно-сметной документации, но строительных работ не было (полный отказ от строительства);
- незавершенное строительство, где строительство было начато, но не завершено;
- незавершенное строительство, где временно прекращено, возможно законсервировано;
- готовые к эксплуатации объекты, но по которым акт приемки не утвержден;
- незавершенные объекты, которые реставрируются либо капитально ремонтируются.

Активы организации, имеющие физическую и денежную форму вовлекаемые в строительство объектов, представляет собой незавершенное строительство. Содержание накопленных затрат, которые входят в состав объектов незавершенного строительства не отличается от затрат, входящих в завершенный строительный объект. Согласно международным стандартам финансовой отчетности, затраты, включаемые в состав незавершенного строительства – это МСФО 11, 16, 23, 40 [6]. По строящимся объектам для выделения информации о затратах предложены форматы сводок затрат в разрезе объектов производственного назначения с выделением согласно локальным сметам накладных расходов [7].

Сложным вопросом в теоретическом плане остается понятие объекта незавершенного строительства после реконструкции. На законодательном уровне такого понятия не существует. В градостроительном кодексе говорится,



что объект незавершенного строительства после реконструкции является объектом капитального строительства.

По своей сути, объект незавершенного строительства после реконструкции – это объект, которого еще не существует. Однако, он уже прошел реконструкцию для того, чтобы претендовать на право являться недвижимым имуществом после реконструкции, которое подлежит государственной регистрации в качестве вновь созданного объекта капитального строительства.

7.3. Этапы реконструкции объектов незавершенного строительства

На основании методики, применяемой в реконструкции зданий и сооружений, можно сделать вывод, что процесс во многом схож с процедурой домостроения с нуля. Этапы работ по реконструкции зданий:

- процедура исследования используемого земельного участка, оценка надежности, измерение размеров сооружения;
- составление проектного решения – проект реконструкции здания;
- получение разрешительных документов на проведение реконструкции, реставрации, застройки – разрешение на реконструкцию здания;
- выполнение строительных работ, облагораживание территории, внешняя отделка и прочее;
- ввод объекта после реконструкции в эксплуатацию.

Строительство и реконструкция зданий и сооружений – комплекс мероприятий:

- усиление несущих конструкций;
- улучшение несущей способности имеющегося фундамента;
- стяжка фасадных трещин;
- смена инженерных систем;
- переоборудование и улучшение полезного пространства;
- замена кровли;
- смена этажности.

Выводы

Объекты незавершенного строительства являются результатом строительной деятельности, которые создаются в определенных целях. Более того, фактически это здания и сооружения, созданные или создаваемые в предусмотренном законом порядке, строительство которых незавершено или осуществляется без надлежащей проектно-разрешительной документации и с нарушением строительных норм и правил. Однако ставить знак равенства между зданиями, сооружениями и объектами незавершенного нельзя.

Здания и сооружения имеют собственное предназначение: так, здания предназначены для постоянного нахождения в них людей, для проживания или

осуществления какой-либо деятельности, тогда как постройки служат техническим целям. Объектам незавершенного строительства не свойственна ни одна из приведенных целей назначения, единственной возможной является завершение строительства и принятие объекта в эксплуатацию. То есть об указанных объектах можно говорить только в контексте планируемой цели использования и спроектированных характеристик объекта недвижимости.

Учитывая это, объекты незавершенного строительства юридически представляют собой объекты строительства или строение. Указанное утверждение вытекает из их природных особенностей: во-первых, в качестве основной их специфики выступает отсутствие ввода объекта строительства в эксплуатацию, а во-вторых, прежде всего объекты строительства (будь то здание или сооружение), которые появятся только в будущем.