

Развитие нормативной базы Республики Беларусь, регулирующей эксплуатацию недвижимости

Судорева Г.Д.

Белорусский национальный технический университет

Система технической эксплуатации в Республике Беларусь как и в большинстве стран постсоветского пространства долго время регулировалась нормативными актами СССР, даже после установления суверенитета страны. Основными документами были ВСН 58-88(р) для жилых зданий и объектов социально-культурного назначения и специальное положение о ремонтах в производственных зданиях.

В данных нормативных актах систему технической эксплуатации подразделяли на *технологическую эксплуатацию* (обслуживание зданий и сооружений согласно их предназначения) и *техническую* (поддержание их в исправном состоянии).

С формированием национальной нормативной базы был принят СНБ 1.04.01-04, в котором эксплуатация рассматривалась как содержание, техническое обслуживание и ремонт. При этом оговаривались требования к объекту, конструкциям и инженерным системам и приводились правила оценки износа и обследования объектов и их элементов и систем.

С дальнейшим развитием нормативной базы появляется ТКП 45-1.04-208-2010, освещающее общие вопросы технического состояния и обслуживания конструкций и инженерных систем взамен СНБ 1.04.01.-04. Взамен ВСН 58-88 (р) и положения о ремонтах в производственных зданиях принимаются соответственно ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» и ТКП 45-1.04-78-2007 «Техническая эксплуатация производственных зданий и сооружений. Порядок проведения».

В конце 2016 г. был утвержден новый ТКП 45-1.04-305-2016 «Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования» взамен трех действовавших ранее, который объединил вопросы технической эксплуатации всех видов зданий и сооружений. Его принятие было связано с работой по сокращению числа обязательных технических нормативных правовых актов и актуализации действующих строительных норм.

Данный документ конкретизировал по сравнению с предыдущими ТКП основные определения и добавил понятия эксплуатанта и ответственного эксплуатанта и их прав. Также многие нормы применяемые до этого в отношении только производственных зданий стали обязательными и для жилых и общественных.