



РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ ГОССТРОЙНАДЗОРА В РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Гарибян А.П.

Министр Правительства Московской области
по государственному надзору в строительстве



▶▶▶▶ СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ДО 2035

Распоряжение Правительства РФ № 3268-р от 2022

ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ

- ▶▶ СНИЖЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНОЙ НАГРУЗКИ НА ЗАСТРОЙЩИКОВ
- ▶▶ ЦИФРОВИЗАЦИЯ ГСН И СТРОЙКОНТРОЛЯ
- ▶▶ ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА И УСТАНОВЛЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРОЙКОНТРОЛЯ

МЕРОПРИЯТИЯ СТРАТЕГИИ

- ▶▶ УТОЧНЕНИЕ И ОПТИМИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ГСН
- ▶▶ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В ЕДИНОМ ЦИФРОВОМ ПРОСТРАНСТВЕ ГСН И СТРОЙКОНТРОЛЯ
- ▶▶ АТТЕСТАЦИЯ СТРОЙКОНТРОЛЯ И **ИСКЛЮЧЕНИЕ** ПРОГРАММНЫХ ПРОВЕРОК ГСН

ГСН – ЭЛЕМЕНТ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

▶▶▶▶ КОНЦЕПЦИЯ «СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ» ГСН

подготовлена Минстроем России

МЕРОПРИЯТИЯ КОНЦЕПЦИИ

- ▶▶ ИСКЛЮЧЕНИЕ НАДЗОРА ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ПРОЕКТА ИЗ ПРЕДМЕТА ГСН
- ▶▶ ОТМЕНА ПРОГРАММНЫХ ПРОВЕРОК ГСН
- ▶▶ НАДЗОР ЗА СТРОЙКОНТРОЛЕМ В РЕЖИМЕ МОНИТОРИНГА ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- ▶▶ ВЫДАЧА ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТУ (ЗОС) ПОСЛЕ ОДНОЙ ДОКУМЕНТАРНОЙ ПРОВЕРКИ

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЖИДАЕМЫЕ

- ▶▶ БУДУТ УСТАНОВЛЕНЫ ТРЕБОВАНИЯ К СТРОЙКОНТРОЛЮ В РАМКАХ АТТЕСТАЦИИ
- ▶▶ БУДЕТ ОБЕСПЕЧЕН ОБМЕН ДОКУМЕНТОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГСН В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ
- ▶▶ БУДЕТ СНИЖЕНА НАГРУЗКА НА ЗАСТРОЙЩИКОВ **ПРИ СОХРАНЕНИИ УРОВНЯ БЕЗОПАСНОСТИ**

РЕЗУЛЬТАТЫ НЕОЖИДААННЫЕ

- ▶▶ ПО ДОКУМЕНТАМ ОБЪЕКТ БУДЕТ СООТВЕТСТВОВАТЬ ПРОЕКТУ, А ПО ФАКТУ – НЕТ
- ▶▶ ПОЯВЯТСЯ РИСКИ ОБРАЗОВАНИЯ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ
- ▶▶ БУДЕТ СОЗДАНА «ОЧЕРЕДНАЯ» НЕЭФФЕКТИВНАЯ АККРЕДИТАЦИЯ И АТТЕСТАЦИЯ
(НЕТ РАЗНИЦЫ МЕЖДУ БЫВШИМ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕМ И ТЕКУЩИМ ИНСТИТУТОМ СРО)
- ▶▶ РАБОТА ПО ТЕКУЩИМ ИНДИКАТОРАМ РИСКА БУДЕТ НЕВОЗМОЖНА

Неожиданность 1

▶▶ ПО ДОКУМЕНТАМ ОБЪЕКТ СООТВЕТСТВУЕТ ПРОЕКТУ, А ПО ФАКТУ – НЕТ

Московская область. Наши дни. Итоговая проверка. Объект готов только по документам



Акт на устройство верхнего слоя дорожного покрытия.
Подписан стройконтролем



Акт на окраску мест общего пользования.
Подписан стройконтролем

Особенность:

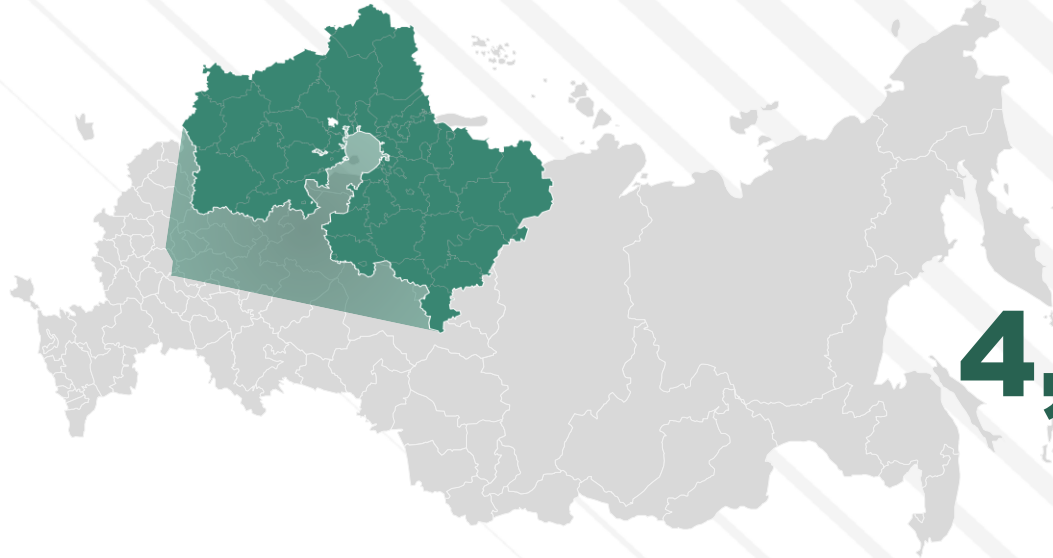
Мотивация инспектора ГСН – страх уголовного преследования (гл. 30 УК РФ, должностные преступления)
Инспектор ГСН может допустить ошибку, но **сосредотачивается** чаще чем стройконтроль

Парадокс:

Мотивация для стройконтроля – отсутствует. Максимум ст. 327 УК РФ - подделка документов

Неожиданность 2

▶▶ РИСКИ ОБРАЗОВАНИЯ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ



В 2022 году

ВВЕДЕНО

4,6 млн м² МКД

ЗАКЛЮЧЕНО

81 тыс дду
250 тыс граждан

ОСОБЕННОСТЬ:

ЭСКРОУ СЧЁТ РАСКРЫВАЕТСЯ ПОСЛЕ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД

РИСКИ:

- В случае неготовности объекта все раздражение дольщиков будет ориентировано на власть
- Контроль по 214-ФЗ будет бессилён, так как не предусмотрены меры реагирования
- Дискредитация института ЭСКРОУ

Неожиданность 3

▶▶ НЕВОЗМОЖНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ РАБОТЫ ПО ИНДИКАТОРАМ РИСКА

Основные индикаторы риска связаны с предметом ГСН по оценке соответствия проекту
Исключение оценки соответствия проекту из предмета надзора исключает индикатор

Что получаем? Правовой вакуум!

**Произошло нарушение требований?
Нужна проверка и меры реагирования?
Это невозможно**

Нарушения:

- организация стройплощадки (мойка колес, ограждения, пешеходные пути)
- охрана труда
- экологические нормы
- пожарная безопасность



ПОДРЯДЧИК

Не является субъектом контроля
(согласно концепции)

СТРОЙКОНТРОЛЬ

Не контролируют эти требования
(нет в предмете по 468 ПП РФ)

ДВА МИФА:

1. УРОВЕНЬ БЕЗОПАСНОСТИ СОХРАНЕН
2. ГСН ЯВЛЯЕТСЯ ЭЛЕМЕНТОМ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

▶▶ РОСТ ЖАЛОБ ГРАЖДАН / ДОЛЬЩИКОВ – САМЫЙ ОЖИДАЕМЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

ЗАКОНОПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В 384-ФЗ «ТЕХРЕГЛАМЕНТ О БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

ЗАКОНОПРОЕКТ № 322233-8

СТАТЬЯ 39

Оценка соответствия объекта на всем жизненном цикле осуществляется в форме:

- 1) заявления о соответствии проектной документации требованиям 384-ФЗ
- 2) экспертизы проектной документации
- 3) строительного контроля

~~4) государственного строительного надзора~~

- 5) заявления о соответствии завершеного объекта проектной документации
- 6) заявления о соответствии завершеного объекта 384-ФЗ
- 7) ввода объекта в эксплуатацию

ПРОТИВОРЕЧИТ 5 РАЗДЕЛУ СТРАТЕГИИ

- ▶▶ «Институт государственного строительного надзора представляет собой один из элементов обеспечения безопасности строительства»

ПРЕДЛАГАЕТСЯ РЕДАКЦИЮ 384-ФЗ В ЧАСТИ ГСН ОСТАВИТЬ БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

по оптимизации работы ГСН и сохранению уровня безопасности строительства при условии достижения целей и задач стратегии

1. Установить строго **2** выездные проверки ГСН вместо **множества программных проверок** – в середине строительства и по окончании строительства, сохранив в предмете ГСН надзор за соблюдением требований проекта.

Прим. Это необходимое условие для выдачи инспектором ЗОСа, в противном случае инспектор не подтвердит соответствие проекту не имея полномочий по оценке соответствия проекту. Альтернативный вариант – переименовать заключение о соответствии проекту на заключение о соответствии представленных документов установленным формам без оценки содержания документов

2. Обязать стойконтроль предоставлять в ГСН информацию о выявленных и устраненных нарушениях

Прим. ЗОС в текущем виде – это подтверждение соответствия проекту, в том числе подтверждение устранения выявленных в ходе строительства нарушений

3. Обязать стройконтроль осуществлять фото/видео фиксацию освидетельствования работ и размещать материалы в информационной модели (BIM)

Прим. Это будет дисциплинировать стройконтроль и исключит подписание исполнительной документации без осмотра объекта

4. Расширить предмет стройконтроля и законодательно закрепить перечень исполнительной документации по выполнению требований к организации стройплощадки

Прим. Сейчас в предмет стройконтроля не включен контроль требований проекта по организации стройплощадки (мойка колес, ограждения, пешеходные пути), охраны труда, экологии, пожарной безопасности

5. Установить уголовную ответственность за нарушение ведения стройконтроля соизмеримую с возможными последствиями

Прим. Уголовную ответственность предусмотреть по аналогии с должностными преступлениями гл. 30 УК РФ. Отсутствие понимания стройконтроля о возможности привлечения к уголовной ответственности за умышленное нарушение и нарушение по неосторожности влечет за собой халатное отношение к своим обязанностям

6. Предусмотреть в КоАП РФ отдельную статью за нарушение требований к стройконтролю. Возложить на ГСН полномочия по привлечению к ответственности

Прим. Сейчас прямой административной нормы не существует

7. Включить в субъекты надзора ГСН привлекаемых техзаказчиком лиц, осуществляющих стройконтроль

Прим. Сейчас если застройщик/техзаказчик привлёк по договору для стройконтроля отдельное лицо, то данное лицо не является субъектом контроля и не подпадает под надзор. Необходимо внести изменение в п. 6 Общих требований к организации и осуществлению ГСН (ПП РФ №2161)

▶▶▶▶ ПРОБЛЕМАТИКА В ПОДТВЕРЖДЕНИЯХ ГИП

Проблема:

- Подделка подтверждений ГИП, к которым проектная организация и ГИП зачастую не имеют никакого отношения
- Появление неких подтверждений ГИП уже на этапе РВ (оформленные задним числом, не учтенные в ЗОС)
- Невозможность проверки подлинности
- Постоянный выход ГИП за пределы своих полномочий, а именно – не соблюдение ст. 49 ГрК РФ в части нарушения пяти критериев

Что мы имеем?

Хаотичную неконтролируемую среду подтверждений ГИП

Предложение:

- Нормативно закрепить обязанность загрузки подтверждений ГИП в ЕГРЗ (проверка на подлинность, присвоение регистрационного номера)

▶▶▶▶▶ ПРИМЕРЫ ФАЛЬСИФИКАЦИИ ПОДТВЕРЖДЕНИЙ ГИП

"УТВЕРЖДАЮ"
Главный инженер проекта
панова Полина Игоревна
от "06" марта 2023 г.

"УТВЕРЖДАЮ"
Главный инженер проекта
панова Полина Игоревна
от "15" марта 2023 г.

"УТВЕРЖДАЮ"
Главный инженер проекта
панова Полина Игоревна
от "16" марта 2023 г.

Регистрационный номер лица в должности
главного инженера проекта
в Национальном реестре специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного
проектирования

Регистрационный номер лица в должности
главного инженера проекта
в Национальном реестре специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного
проектирования

Регистрационный номер лица в должности
главного инженера проекта
в Национальном реестре специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного
проектирования

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ №4

соответствия изменений, внесенных в проектную документацию,
получившую положительное заключение экспертизы проектной
документации, требованиям части 3.8 статьи 49
Градостроительного Кодекса Российской Федерации

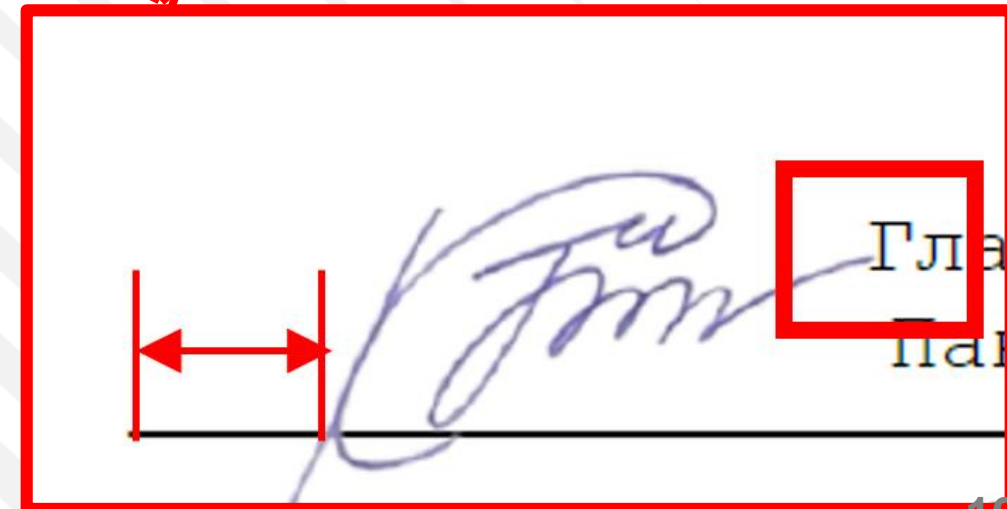
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ №5

соответствия изменений, внесенных в проектную документацию,
получившую положительное заключение экспертизы проектной
документации, требованиям части 3.8 статьи 49
Градостроительного Кодекса Российской Федерации


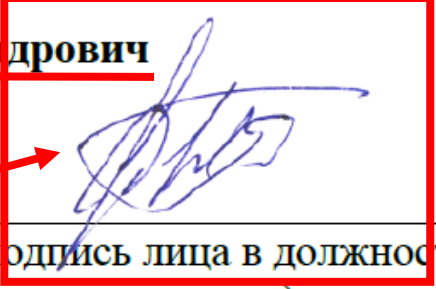
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ №6


соответствия изменений, внесенных в проектную документацию,
получившую положительное заключение экспертизы проектной
документации, требованиям части 3.8 статьи 49
Градостроительного Кодекса Российской Федерации

- ОСУЩЕСТВЛЕН ЦИФРОВОЙ МОНТАЖ ПОДПИСИ
- ПОЛОЖЕНИЕ ПОДПИСИ, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ ПОДПИСИ СО СТРОЧКОЙ, СОПРИКОСНОВЕНИЕ ПОДПИСИ С ПЕЧАТНЫМИ БУКВАМИ - СОВПАДАЮТ НА 100%



▶▶▶▶▶ ПРИМЕРЫ ФАЛЬСИФИКАЦИИ ПОДТВЕРЖДЕНИЙ ГИП

| "УТВЕРЖДАЮ" | "УТВЕРЖДАЮ" |
|--|---|
| Главный инженер <u>Леонтьев Юрий Александрович</u> | Главный инженер <u>Волошин Илья Александрович</u> |
|  |  |
| (должность, Ф.И.О., подпись лица в должности главного инженера проекта) | (должность, Ф.И.О., подпись лица в должности главного инженера проекта) |
| « 14 » июля 2022 | 23 » марта 2023 г. |

| | | |
|---|--|---|
| ПОДТВЕРЖДЕНИЕ №01-07/22 соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации |  | ПОДТВЕРЖДЕНИЕ № 3-03/23 соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации |
|---|--|---|

- ОСУЩЕСТВЛЕН ЦИФРОВОЙ МОНТАЖ ПОДПИСИ
- ПОДПИСЬ СОВПАДАЕТ, ФИО ПОДПИСАНТОВ РАЗНЫЕ



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

