

Объекты незавершенного
строительства: проблемы и
пути решения

160

Объектов в программе
ППК «Единый заказчик»



54

Объекта в стадии СМР



8

Федеральных округов



10

Часовых поясов



ОБСЛЕДОВАНИЕ ОКС ПРОВОДИТСЯ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫМ, ЛАБОРАТОРНЫМ И/ИЛИ ВИЗУАЛЬНЫМ МЕТОДАМИ

1

При разработке ПСД на реконструируемый объект, объект незавершённого строительства либо объект культурного наследия, подлежащий реставрации

Первичное обследование ОКС осуществляется на основании ГОСТ 31937-2011. «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003. «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Цель – определение:

- существующего положения ОКС;
- несущей способности здания;
- объема демонтажных и конструктивных работ, исходя из параметров дополнительной пристройки.

Театр Покровского ФГБУК «Государственный академический Большой театр России», г. Москва, ул. Никольская, д. 17 стр. 1 и 1А



2

ОКС, по которым СМР приостановлено и необходимо проведение дополнительного обследования в силу различных обстоятельств (обследование грунтов, расторжение ГК и т.д.)

По результатам анализа строительной отрасли по 20 - 25% ОКС возникает необходимость приостановки СМР на длительный срок (более 6-ти месяцев) с их последующим возобновлением.

Цель – определить объем работ для достроя объекта.

В случае отсутствия исходно-разрешительной и/или исполнительной документации по «брошенным» объектам возникает необходимость принятия решения об оформлении объекта незавершённого строительства, консервации объекта либо других решений, позволяющих возобновить СМР на объекте.

Музейно-выставочный комплекс «Абрамцево»



1 Точечное выявление **многочисленных локальных разрушений** по объекту культурного наследия с последующим бережным восстановлением ОКС, требующих проведения дополнительных работ по сохранению здания, ранее не предусмотренных ПСД.

2 Необходимость **проведения 3D обследования** (сканирование) объекта, входящего в основу будущего применения технологии информационного моделирования в строительстве (ТИМ).

3 **Проблематика защиты работ и получения положительного заключения** ФАУ «Главгосэкспертиза России» **заключается в отсутствии:**

- нормативного обоснования объемов работ по 3D сканированию (количество точек на одно помещение);
- нормативных документов, регулирующих ценообразование работ по 3D сканированию;
- методики определения целесообразности использования 3D сканирования по отношению к выполнению стандартных обмерочных чертежей.

С учетом принятого Правительством РФ направления о максимальной цифровизации строительной отрасли необходима скорейшая **актуализация нормативной базы по урегулированию данной методики обследования.**

С целью обеспечения оперативного возобновления работ на незавершенном строительстве ОКС необходимо упростить порядок:

1 **Признания объекта незавершенного строительства.**
Предлагается оформлять ОНС в случае отсутствия оформленных правоустанавливающих документов на з.у., разрешения на строительство и при внесении объекта в реестр ОНС предусмотреть возможность учета в ПСД и заключениях ФАУ «Главгосэкспертиза России» «бросовых» работ.

2 **Консервации объекта в рамках ПП РФ № 802.**
Предлагается упростить Правила в части:

- наделения ГРБС полномочиями по принятию решений о консервации;
- финансирования работ по консервации за счет средств на непредвиденные расходы;
- учета в новой сметной стоимости объекта затрат на обследование, разработку ПСД и восстановительные работы ;
- определения состава технической документации;
- исключения необходимости дополнительных мероприятий по инвентаризации объекта.

Кроме того, в случаях расторжения государственных контрактов по объектам, консервация на которых не планируется и требуется завершить строительство, **необходимо определить механизм учета в сводном сметном расчете работ по:**

- проведению технических обследований объектов;
- корректировке проектно-сметной документации и проведению ее повторной государственной экспертизы;
- содержанию строительной площадки до ее передачи новому генеральному подрядчику;
- устранению дефектов (в случае их выявления по результатам технических обследований);
- демонтажу конструкций (при необходимости);
- замене технологического и инженерного оборудования по причине снятия его с производства, изменения технологических решений здания, истечения сроков годности и невозможности использования ранее поставленных расходных материалов.

Также в случае проведения обследования государственными специализированными лицензированными организациями разработать возможность заказчиков заключать такие контракты с **единственным поставщиком**, без необходимости проведения конкурентных процедур с целью исключения риска оказания некачественных услуг для своевременного «достроя» объектов.