

РЕЗОЛЮЦИЯ

по вопросу № 2 повестки заседания Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД «О результатах контрольно-надзорной деятельности за 2022 год и поставленных задач на 2023 год».

Участники заседания, заслушав отчет начальника Управления госстройнадзора минстроя Дагестана Шамиля Максудова «О результатах контрольно-надзорной деятельности за 2022 год и поставленных задач на 2023 год», отмечают, что основными нарушениями, выявляемыми при осуществлении государственного строительного надзора, являются:

- несоблюдение подрядными организациями положений проектной документации, технических регламентов, сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, применение строительных материалов (изделий), отвечающих установленным нормам при выполнении работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства;
- строительство, реконструкция объектов капитального строительства при отсутствии разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство;
- нарушение сроков направления в государственный строительный надзор извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства или не уведомление о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
- продолжение работ до составления актов об устранении выявленных уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора недостатков при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;
- выполнение работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если для выполнения таких работ членство в такой саморегулируемой организации является обязательным;
- входной контроль проектной документации объекта капитального строительства, проведение строительного контроля в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приемка законченных видов и отдельных этапов работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства проводится должностными лицами, сведения о которых не включены в национальный реестр специалистов в области строительства;
- нарушения требований к составу и порядку ведения исполнительной документации (журналов производства работ; актов освидетельствования скрытых работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения; исполнительных геодезических схем, актов испытания и опробования технических устройств, систем инженерно-технического обеспечения; результатов экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в

процессе строительного контроля; документов, подтверждающих проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов (изделий);

- несоблюдение требований энергетической эффективности при строительстве, реконструкции, зданий, строений, сооружений, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- отсутствие или невозможность применения документов, подтверждающих соблюдение требований технических регламентов, строительных материалов (изделий), в отношении которой предусмотрена обязательная сертификация;
- нарушения действующих санитарных правил и гигиенических нормативов при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;
- несоблюдение экологических требований при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;
- нарушение требований пожарной безопасности к объектам защиты (продукции), в том числе к зданиям и сооружениям, пожарно-технической продукции и продукции общего назначения при строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов капитального строительства.

Члены Общественного совета обратили внимание на необходимость комплексного обеспечения качества на всех стадиях строительства: от формирования технического задания и конкурсной документации – до сдачи объекта и обеспечения его эксплуатации, включая вопросы реального внедрения в строительстве инновационных технологий, материалов, изделий и конструкций, повышения энергоэффективности зданий и сооружений.

Было отмечено, что качество проектной документации оставляет желать лучшего. В том числе и по этой причине, участники заседания предлагают рассмотреть вопрос развития типового проектирования для строительства объектов социальной сферы в Дагестане. Преимущества применения типовых проектов в практике строительства очевидны. Прежде всего, это сокращение стоимости и сроков проектирования, а также времени рассмотрения в государственной экспертизе привязки проекта по конкретному адресу. Применяемые на объектах перспективные архитектурно-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения уже прошли экспертизу в составе типовых проектов. Также немаловажной при применении типовых проектов социальных объектов является возможность использования федеральных субсидий в строительстве.

Проекты повторного применения сегодня — это объекты с адресной архитектурой, которые базируются на инновационных технологиях, материалах и инженерных решениях, учитывающие окружающую застройку, культурную и историческую особенность территорий, а главное - сейсмичность региона. Использование типовых проектов позволит сократить сроки проектирования зданий и сэкономить средства регионального бюджета на согласование нового строительства до 20% от стоимости объекта.

Участники заседания также обсудили изменения в законодательстве о государственных закупках, вопросы планирования закупок и повышения прозрачности конкурентных процедур, состояние нормативно-правового регулирования в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве, типичные ошибки при проведении контрольно-надзорных мероприятий и арбитражную практику при

разрешении споров между подрядными организациями, заказчиками и контролирующими органами.

Заслушав доклад и обсудив актуальные проблемы развития строительного комплекса республики, члены Общественного совета отмечают ряд системных проблем, которые приводят к нарушениям при строительстве и реализации договорных обязательств:

- не всегда качественно выполняются инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, вследствие чего в процессе строительства возникает необходимость корректировки проектов, что приводит к увеличению сметной стоимости объекта и сроков строительства;

- в проектировании и строительстве объектов жилищно-гражданского назначения принимают участие физические и юридические лица, не имеющие соответствующего опыта, квалифицированного инженерно-технического персонала, что снижает конструктивную надежность и безопасность строящихся объектов;

- не соблюдаются требования строительных норм и правил при строительстве, в том числе обеспечивающих сейсмостойкость строящихся объектов, отсутствует авторский надзор проектных организаций за строительством объектов;

- объекты сдаются с нарушениями строительных норм и правил, требований сейсмостойкого строительства, без обеспечения в полном объеме инженерными коммуникациями, жилые дома заселяются без приемки их в эксплуатацию в установленном порядке;

- допускаются нарушения генеральных планов, правил землепользования и застройки. Имеют место строительство на земельных участках в охранных и зеленых зонах;

- застраиваются территории, подверженные воздействию опасных геологических процессов, без проведения инженерных изысканий с целью изучения природных условий и факторов техногенного воздействия;

- жилая застройка осуществляется в условиях достигнутого предела экстенсивного развития, увеличивается нагрузка на существующую инфраструктуру, что приводит к дефициту социально значимых объектов и ухудшению качества городской среды;

- ослаблена работа служб контроля заказчиков, строительных и проектных организаций, призванных обеспечить нормативный уровень качества выполнения проектных и строительно-монтажных работ, применяемых строительных материалов, конструкций и изделий;

- органы государственного строительного надзора, недостаточно используют свои полномочия для пресечения нарушений градостроительного законодательства;

- в целях экономии средств, начиная с изыскательных работ, проектирования и формирования сметы проекта, строительства объекта заказчик заранее закладывает в техническом задании самые низкие цены и устаревшие технологии, а затем при осуществлении закупочной деятельности допускает понижение НМЦК до 20-25% и более;

- более 70 процентов номенклатуры строительных материалов, используемых в строительном комплексе республики, завозная из других субъектов Российской Федерации. При этом рынок строительных материалов не урегулирован ни по видам

материалов, ни по объемам в зависимости от потребности подрядных организаций по исполнению контрактных (договорных) обязательств согласно ПСД;

- одна из основных проблем государственных закупок – проблема несовершенства взаимоотношений: «заказчик - СРО - подрядчик». С одной стороны – неквалифицированный заказчик, с другой – неквалифицированный подрядчик. Одни не могут грамотно сформулировать техническое задание и проконтролировать его исполнение, вторые не способны качественно и в срок построить объект. СРО никак не могут влиять на их отношения;

- не налажено взаимодействие Управления госстройнадзора, СРО и подрядных организаций в рамках осуществления государственного строительного надзора в электронном виде.

➤ ***Принимая во внимание возможное повышение сейсмической активности на территории Республики Дагестан и в целях улучшения качества строительства, надежности возводимых зданий и сооружений и предотвращения возможного ущерба, члены Общественного совета рекомендуют Министру РД:***

- синхронизировать документы территориального планирования, градостроительного и социально-экономического развития;
- создать комиссию для определения соответствия проекта объекта жилищного строительства всем требованиям градостроительных норм и целям архитектурно-ландшафтной организации территорий жилой застройки;
- внедрить институт экспертного сопровождения проектирования на предпроектной стадии, в целях повышения качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования объектов капитального строительства;
- выдавать разрешения на строительство объектов жилищного назначения только при наличии всех необходимых документов, а также при условии наличия мест в школе, поликлинике, садике, в существующих микрорайонах расположенных в шаговой доступности;
- не допускать ввод в эксплуатацию объектов, построенных без соблюдения строительных норм и правил, с отступлениями от проектных решений, не обеспеченных в полном объеме необходимыми инженерными коммуникациями;
- создать условия для взаимодействия управления архитектуры и градостроительства администрации, органов государственного строительного надзора и саморегулируемых организаций в строительстве, посредством единого информационного пространства строительного надзора;
- снизить административную нагрузку на застройщиков при сохранении уровня безопасности строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства;
- разработать мероприятия по вводу в гражданский оборот многоквартирных домов построенных и имеющих высокую степень готовности, в том числе строительство которых осуществлялось в рамках долевого участия граждан;
- использовать механизмы комплексного развития территории – как правовой инструмент по обновлению городской среды при условии параллельного ввода объектов социальной сферы;

- внедрить принципы "бережливого строительства", в частности систематизировать все звенья строительного процесса и оптимизировать работу каждого из них для достижения наибольшей эффективности;

- установить ограничения на использование устаревших технологий и стимулировать заказчиков на внедрение передовых энергоэффективных технологий при проектировании и строительстве объектов капитального строительства (ОКС);

- разработать механизм согласования Заказчиками с Минстроем РД технических заданий на проектные и изыскательские работы по строительству ОКС, финансируемых из республиканского бюджета;

- начать формировать каталоги типовых проектов для повторного применения в Дагестане на примере других регионов РФ;

- провести инвентаризацию всех начатых строек и составить своеобразные паспорта каждой стройки с отражением в нем всех аспектов:

- субъекты строительства (инвестор, заказчик, подрядчик, субподрядчики);
- правовая корректность разрешений на строительство;
- соблюдение Градостроительного кодекса, соответствие Генеральному плану застройки города;
- соблюдение строительных норм и правил (сводов правил), наличие результатов изысканий, проектной документации, проекта организации строительства (ПОС), проекта производства работ (ППР);
- наличие на объекте строительства ИТР, линейных работников и рабочих строительных специальностей согласно ПОС и ППР;
- соответствие нормативной налоговой нагрузке и т.д.

❖ *Реализация этих мероприятий позволит получить:*

- полную и достоверную информацию по стройкам;
- увеличить налоговую базу и налоговую нагрузку на застройщиков и подрядчиков;
- создать равные конкурентные условия для всех участников строительного рынка;

сформировать справедливую рыночную стоимость объектов строительства.

- усилить меру ответственности заказчиков и подрядчиков за результаты работ по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительству объектов капитального строительства, совершенствовать взаимоотношения между заказчиками и подрядчиками при исполнении контрактов, повысить профессиональные требования к Заказчикам - Застройщикам;

❖ *Многие Заказчики - Застройщики, в том числе и республиканские, и муниципальные, не имеют в достаточном количестве квалифицированных специалистов для полноценного осуществления функций заказчика. Передача ими функций Заказчика на договорной основе специализированным организациям – Техническим заказчикам будет способствовать повышению качества ПСД, повышению качества инженерной подготовки объекта и качества производимых работ, сокращению сроков строительства объекта.*

- улучшить качественный и увеличить количественный состав Управления госстройнадзора Минстроя РД с 13 единиц до 30 (в Татарстане их около 60, а в Московской области – под 200).

- ❖ *Установить следующие квалификационные требования для работы инспектором в Управлении: уровень образования - высшее, общий стаж в строительстве от 10 лет, стаж на должности инженера – от 3 лет, а также обязательно наличие свидетельства о включении в национальный реестр специалистов в области строительства (НОСТРОЙ) на примере ФБУ «РосСтройКонтроль».*

- развивать производство местных строительных материалов с ужесточением контроля за их качеством, а также усилить контроль за применением строительных материалов, поставляемых из других регионов на стройплощадки Республики;

- ❖ *В процессе создания и развития института саморегулирования не учтены производители строительных материалов и конструкций, от которых в существенной степени зависят безопасность и качество строительства. Минстрой РД может инициировать предложение о создании СРО в сфере производства строительных материалов, конструкций и изделий.*

- совершенствовать механизмы взаимодействия органа регионального государственного строительного надзора и саморегулируемых организаций в строительстве в случае проведения контрольного (надзорного) мероприятия в отношении контролируемого лица, являющегося членом саморегулируемой организации;

- обеспечить взаимодействие органа регионального государственного строительного надзора и саморегулируемых организаций в строительстве на платформе Информационно-аналитической системы управления инвестиционно-строительными проектами (ИАС УИСП);

- использовать потенциал саморегулирования для объединения усилий органов власти и профессионального сообщества, создания системы эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка, повышения качества работ и услуг в целях обеспечения безопасности объектов капитального строительства.

**Председатель Общественного совета
при Минстрое РД,**

**Президент Ассоциации
СРО "Гильдия строителей СКФО"**

А. Б. Шахбанов