



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

***Круглый стол «Незавершенное
строительство, проблемы и пути
решения»***

***Незавершенное строительство в
отраслях***

Эксперт Митяева Наталья Борисовна

февраль 2021г. Москва

Понятие "объект незавершенного строительства" законодательно не закреплено:

- объект незавершенного строительства - объект, неразрывно связанный с землей, не введенный в эксплуатацию в соответствии с требованиями ГК РФ, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке
- признак ОНС - отсутствие в отношении объекта действующего договора подряда



Классификация объектов незавершенного строительства по версии СП

«Брошенные» объекты
незавершенного
строительства

«Долгостроящиеся»
объекты незавершенного
строительства (более 5 лет)



По факту, дополнительно

ОНС на стадии ПИР –
«бросовые» затраты

ОНС в РФИ, с указанием %
завершенности



Незавершенное строительство – взгляд исполнителя

51 объект в 22 регионах РФ:

15 ОНС на стадии ПИР – 1997-2012 гг. Проводились работы по разработке проекта на строительство (реконструкцию) – не получение положительного заключения экспертизы вовремя, прекращение выделения бюджетных средств и т.д. – в н.в. проектная документация устарела списания затрат.

3 ОНС на стадии ПИР – 2012-2017 гг. Разработанные проекты требуют корректировки и далее необходимо продолжить работы по строительству (реконструкции)



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

Незавершенное строительство – взгляд исполнителя

16 ОНС на стадии строительства (реконструкции) – 1985-2015гг. Поэтапное финансирование работ, некачественное выполнение строительных работ – не возможность приемки в эксплуатацию, не устранение подрядными организациями недоделок, отсутствие контроля со стороны заказчика по приемке работ – низкий уровень технического надзора (строительного контроля), прекращение финансирования в полном объеме до окончания строительства и т.д. - в н.в. требуется проведение обследования, оценки работ по незавершенному строительству и расчет финансовых потребностей по завершению строительства или сносу объектов.



Незавершенное строительство – взгляд исполнителя



Ясноморский ЛРЗ: Двухквартирный дом № 1 для сезонных и вахтовых работников с сетями хозяйственно-питьевого водоснабжения и канализации (незавершенное строительство)

Ясноморский ЛРЗ: Двухквартирный дом № 2 для сезонных и вахтовых работников с сетями хозяйственно-питьевого водоснабжения и канализации (незавершенное строительство)



Ясноморский ЛРЗ: Здание насосной станции технологического и противопожарного водоснабжения (незавершенное строительство)



Ясноморский ЛРЗ: Пагульный пруд (незавершенное строительство)



Ясноморский ЛРЗ: Водозабор речной воды открытого типа (незавершенное строительство)



Ясноморский ЛРЗ: Комплектная трансформаторная подстанция КТП-10/0,4 кВ (незавершенное строительство)

ОНС на о. Сахалин: реконструкция началась в 2010 году и выполнена на 47%, приостановлена в 2012г. из-за прекращения финансирования, выполнена оценка в 2018 году, в н.в. необходима корректировка проекта (разработан в 2007г.), выделение этапов работ, окончание строительства и ввод в эксплуатацию.



Незавершенное строительство – взгляд исполнителя



ОНС в Астраханской области, реконструкция началась в 2007г. до 2015 г. Выполнено 100%. Выделены 2 этапа. По 1-му этапу документы на ввод готовы, имеются проблемы с регистрацией земельного участка (наличие несуществующих зданий). 2 этап – газопровод и котельная не введены в эксплуатацию ввиду замечаний Ростехнадзора. В н.в. необходимо скорректировать проект в части газопровода (2й этап) и привести в соответствие с ТУ.



Незавершенное строительство – взгляд исполнителя

- **17 ОНС зарегистрированы в РФИ** – объекты в разной стадии готовности были зарегистрированы в РФИ с указанием % завершения строительства, в соответствии с законодательством 2015-2017гг.



2 ОНС в Камчатском крае зарегистрированы в РФИ с 70-80% готовностью.





НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

Решение проблемы незавершенного строительства

- методология упрощенного списания затрат на ОНС
- выделение финансирования на оценочные работы, методология оценки ОНС
- выделение финансирования для завершения работ



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

Благодарю за внимание

Митяева Наталья Борисовна — независимый эксперт НО ТЦА, член комитетов НО ТЦА по строительству и ЖКХ, методологии и профобразованию, специалист экспертной группы Комиссии по ценообразованию и ТЦА при Общественном Совете при Минстрое РФ.

контакты: моб.тел. +7(916)608-62-35, эл.почта: mityaevanb@mail.ru