



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ  
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

# ***«Обследование объектов незавершенного строительства – важный элемент работы по сокращению незавершенного строительства»***

***Митяева Наталья Борисовна***

***октябрь 2022г. Москва***

**2015 года** - поручением Президента были даны сроки завершить инвентаризацию незавершенного строительства и принять программы по «расчистке» незавершенного строительства

**Январь 2017 года** - Поэтапный план снижения объемов и количества объектов незавершенного строительства, утвержденный Первым заместителем Председателя Правительства Российской Федерации И. Шуваловым

**Март 2017 года** – письмо Минэкономразвития России от 13.03.2017 N 6235-ЕЕ/Д17и «О рекомендуемой методике в форме плана по снижению объемов и количества объектов незавершенного строительства и рекомендациях по его подготовке ГРБС»

**2017 год** – выпуск приказов и распоряжений ФОИВ и ведомств по утверждению «Планов снижения объемов и количества объектов незавершенного строительства»

**Июль 2019 год** – Счетная Палата по итогам анализа открытых данных финансовой отчетности («Сведения об объектах незавершенного строительства, вложениях в объекты недвижимого имущества») выявила 62,6 тысячи объектов незавершенного строительства (ОНС). К началу 2019 года в эти ОНС вложено 4,048 трлн. рублей бюджетных средств

**2019-2020 гг.** – работа Счетной Палаты по одному из приоритетных направлений – проекту «Незавершенное строительство»

**2020 год** - Анализ СП показал, что проблемы с незавершенным строительством не решаются. Отсутствие ФОИВ по координации и организации работы по сокращению ОНС. Отсутствие эффективной системы учета и контроля за вовлечением ОНС в хозяйственный оборот

**Сентябрь 2020 год** – Президент дал поручение по порядку списания расходов по ОНС

**Апрель 2021 год** – Минэкономразвития определено в качестве ответственного ФОИВ за незавершенное строительство, дорожная карта направлена вице-премьеру М. Хуснуллину



Отчетность ФОИВ и регионов (по состоянию на 01.01.2022)

.pdf .xls

Структура Динамика

	Всего по России	На региональном уровне	На федеральном уровне
- Количество объектов (ед.)	63 984 ↓	60 411 ↓	3 573 ↓
+ Реализация инвестиционных проектов	39 046 ↓	36 226 ↓	2 820 ↓
+ из них объектов, не начатых строительством	20 939 ↑	19 780 ↑	1 159 ↑
+ Завершение реализации инвестиционных проектов	19 266 ↓	19 016 ↓	250 ↓
+ Выбытие капитальных вложений (объектов незавершенного строительства)	5 672 ↑	5 169 ↑	

Мониторинг незавершенного строительства в Российской Федерации – Счетная Палата РФ с 2017 года

Наименование ГРБС	Объекты, строительство которых приостановлено и/или законсервировано, а также строительство которых ведется более 5 лет		План снижения ОНС
	Доля от общего количества объектов	Доля от общего объема вложений	
МЧС РОССИИ	42,0% ↓	73,3% ↑	есть
МИНПРИРОДЫ РОССИИ	50,0% ⊖	69,9% ⊖	есть
МИНТРАНС РОССИИ	21,4% ↓	84,3% ↑	есть
УДП РФ	34,9% ↑	87,4% ↑	есть
МИНКУЛЬТУРЫ РОССИИ	35,6% ↑	84,1% ↑	есть
ФМБА РОССИИ	33,3% ↑	90,9% ↑	нет
РОСГИДРОМЕТ	94,4% ↑	10,4% ↓	есть
МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ	71,4% ↑	99,8% ↑	есть
РОСРЫБОЛОВСТВО	75,0% ↑	80,5% ↓	есть



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ  
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

**Подписано Постановление Правительства РФ от 07.09.2021 г. № 1517  
«О принятии решений о списании объектов незавершенного строительства  
или затрат, понесенных на незавершенное строительство объектов  
капитального строительства федеральной собственности, финансовое  
обеспечение которых осуществлялось за счет средств федерального  
бюджета»**

**Во исполнение поручений Президента РФ об инвентаризации ОНС и принятию  
программ по «расчистке» незавершенного строительства Правительством  
Российской Федерации летом 2022 года подписано два Постановления: от  
18.07.2022 № 1295 и от 26.07.2022 № 1333 по объектам незавершенного  
строительства, полностью или частично финансируемые из федерального  
бюджета**

Первым Постановлением было предписано представить информацию по ОНС в формате таблицы в 67 граф, в том числе характеристики ОНС, статус документации, финансовые характеристики и целевые функции.

Одним из показателей информации по ОНС является информация о проведении **обследования ОНС, а также стоимости такого обследования.** Обследование ОНС – это очень важный элемент работы по ОНС. В процессе обследования проводятся обмерные и оценочные мероприятия по незавершенным объектам, которые потом будут основой для принятия решения о дальнейшей судьбе ОНС, корректировки проектных решений и т.д.

**Методика обследования ОНС – отсутствует как НПА**

**Стоимость обследования ОНС – отсутствует как НПА**

Обследование ОНС – мероприятия направленные на определение стоимости ОНС, реальных объемов работ, восстановление документации (при ее отсутствии), предложения по доделке объекта и вводу его в эксплуатацию.



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ  
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

## Незавершенное строительство – заказчика

ОНС на строительство в Республике Хакасия:  
Проектирование велось в 2018 году на реконструкцию существующего завода, при проектировании выделены этапы, в т.ч. строительство нового цеха, после запуска которого и получения прибыли, планировалось продолжить реконструкцию.

Строительство осуществлялось в 2019 году и не было закончено, а также принято заказчиком ввиду отхода от проекта, отсутствия исполнительной документации. Впоследствии документация была утеряна, подрядчик находится на стадии банкротства

**2020,2021 год – попытки провести обследование – визуальное, не достаточное**

2022 год – инструментальное обследование, обмер фактически выполненных работ, проверка на соответствие проектным решениям, выдача рекомендаций по завершению объекта и вводу в эксплуатацию



2. Фундаменты





## Незавершенное строительство – взгляд исполнителя

### СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Введение .....	3
2. Заключение по обследованию технического состояния объекта – модульный цех подращивания молоди на 450 м <sup>2</sup> посадочной площади .....	7
3. Нормативные ссылки .....	8
4. Описание объекта обследования. Результаты измерений и оценка показателей (таблица 4) .....	9
5. Выводы по строительному аудиту.....	31
6. Рекомендации по дальнейшей эксплуатации объекта.....	33
Приложение 1. Фотоматериалы .....	35
Приложение 2. Графическая часть.....	73
Приложение 3. Разделительные ведомости соответствия применения материалов, указанным в сметной документации, предоставленной Заказчиком.....	76
Приложение 4. Поверочный расчет металлических .....	
Приложение 5. Исполнительная геодезическая съёмка .....	
Приложение 6. Протокол испытаний грунта.....	



Фото 7.12. Разрушение арматуры в железобетонной плите



фото 2.7. Шурф № 3. Усиление фундаментов колонн представлено железобетонными ростверками. На фото усиление фундамента на пересечении осей 12 и Г.

### Цели строительного аудита:

- 1) Обследование и оценка технического состояния строительных конструкций построенного объекта по ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 2) Определение фактически понесенных затрат и выполненных объемов работ и дополнительных работ.
- 3) Проведение оценки соответствия фактических выполненных работ проектной документации.
- 4) Анализ отклонений фактических показателей (объемов работ и стоимости) от плановых.





## Незавершенное строительство – взгляд исполнителя

### 5. ВЫВОДЫ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ АУДИТУ

Анализ соответствия стоимости фактически выполненных работ произведен на основе предоставленных Заказчиком документов (заверенных печатью копий локальных сметных расчетов и актов о приемке выполненных работ), а также данных, полученных в результате обмерных работ, выполненных в рамках строительного аудита.

Объект, на котором проводился строительный аудит, является завершенным строительством зданием. По окончанию строительных и монтажных работ были возведены все несущие и ограждающие конструкции здания, смонтированы сети инженерного обеспечения.

В целом объект построен в соответствии с проектной документацией с незначительными отклонениями.

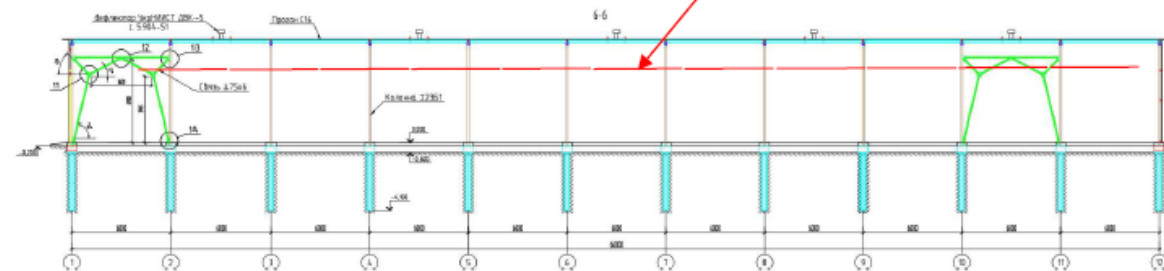
Выполненные объемы работ, указанные в актах об их приемке, не соответствуют факту. В частности, есть разночтения в количественных показателях работ по строительному аудиту выявлены работы, не учтенные в актах (дополнительные работы, не предусмотренные локальными сметными расчетами проектной документацией).

### 6. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА

Для устранения дефектов и дальнейшей безопасной эксплуатации здания рекомендуется выполнить следующие мероприятия:

1) Выполнить огнезащиту металлических конструкций здания в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации (шифр П-01-18).

2) Для ограничения предельной гибкости колонн здания по осям Б, В из плоскости необходимо установка распорок для раскрепления колонны в центральной части по всей длине здания между связевыми блоками (см. рис. 6.1). Конструкцию и тип распорок принять по предельно выполненной проектной документацией.





НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ  
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

## Предложения для Минстроя

**Определить основные критерии и алгоритм обследования ОНС:**

- функциональное назначение;
- технология возведения;
- уровень готовности сооружения;
- год и месяц начала постройки;
- физическое состояние возведенных конструкций и материала;
- период, на который было заморожено строительство;
- возможность перепрофилирования и т.д.

**Разработать Методику обследования ОНС и определения стоимости обследования ОНС**



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ  
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

*Спасибо за внимание*

**Митяева Наталья Борисовна** — исполнительный директор НО ТЦА, 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](mailto:mityaevanb@mail.ru)