

Strategy Partners

ЧТО ДЕЛАТЬ С ДОЛГОСТРОЕМ?

2022



С 1 мая 2022 г. Минстрой России наделен полномочиями по координации деятельности федеральных органов исполнительной власти по снижению количества объектов незавершенного капитального строительства

Постановление Правительства РФ от 18.07.2022 №1295

Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения **федерального реестра** незавершенных объектов капитального строительства, составе включаемых в него сведений и порядке предоставления таких сведений

Постановление Правительства РФ от 26.07.2022 №1333

О последствиях включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и не завершены, в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства

Последствия включения в реестр:

- Завершение строительства или реконструкции и ввод в эксплуатацию,
- Приватизация объекта
- Снос

Мероприятия по завершению строительства будут взаимоувязаны с федеральной адресной инвестиционной программой на 2023-2027 годы

Приказ Минстроя России от 01.08.2022 №630/пр

Об утверждении Положения **о Межведомственной комиссии** по рассмотрению незавершенных объектов капитального строительства, подлежащих включению в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства
Вступил в силу с **29.08.2022**

Москва. Решение проблем с замороженными стройками – вовлечение в хозяйственный оборот простаивающих и повышение привлекательности смежных участков



2011 год

сформирован основной перечень долгостроев Москвы



610 объектов, в т.ч. 26 с начала 2022 г.

доведены до логического завершения: 174 введены в эксплуатацию, на 245 возобновлена работа, 191 демонтирован, а территории благоустроены



208 объектов

остается в работе Оперативной группы по сокращению объектов незавершенного строительства (долгостроя)



14 земельных участков площадью более 336 Га

планируется преобразовать по проекту комплексного развития заброшенных и неэффективно используемых территорий «Индустриальные кварталы».

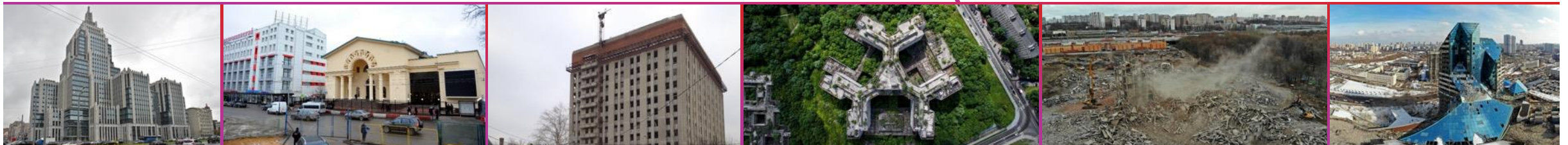
На них находится 16 недостроенных объектов

Долгострой - брошенные строительные объекты, на которые застройщик получил разрешение, но строительство приостановлено два и более лет назад

Для возобновления работ на долгострое Мосгосстройнадзор выполняет техническую экспертизу объекта

К проверкам привлекаются специалисты Центра экспертиз (ГБУ «ЦЭИИС») - выполняют комплекс лабораторно-инструментальных исследований

ГБУ "ЦЭИИС", не являясь подведомственной организацией Мосгосстройнадзора, выполняет госзадание (проведение экспертизы, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых материалов в рамках **госстройнадзора**) и оказывает услуги для юр- и физлиц сверх госзадания



Инжиниринговые компании обладают наработанным опытом и методологией комплексного анализа объектов незавершенного строительства для принятия обоснованного решения об их дальнейшей судьбе



Экспресс-оценка принципиальной возможности и целесообразности завершения строительства

- Оценка строительной готовности и технического состояния конструкций
- Оценка комплектности документации для завершения строительства



Маркетинговое исследование и оценка наилучшего использования

- Оценка изменившейся конъюнктуры рынка, потребности в объекте с учетом изменений окружающей застройки, инфраструктуры, производственных мощностей
- Проработка сценариев использования с расчетом капитальных и операционных затрат, построением финансовой модели



Строительно-техническая и технологическая экспертиза

- Комплексный анализ состояния строительной части объекта, технологий и технологического оборудования, документации и бюджета

Комплексное техническое обследование

- Оценка технического состояния объекта, включая лабораторные исследования несущей способности конструкций и формирование перечня дефектов
- Оценка строительной готовности объекта, включая измерительный контроль

Анализ и формирование бюджета на дострой

- Определение стоимости работ по устранению выявленных дефектов
- Определение стоимости завершения строительства зданий и сооружений
- Определение стоимости комплектации технологическим оборудованием

Комплексное техническое обследование

АКТУАЛЬНОСТЬ

- Необходимость проведения планового периодического технического обследования (как правило, каждые 5 лет).
- Необходимость проведения внепланового технического обследования при обнаружении признаков аварийности или при предстоящей реконструкции.
- Определение соответствия построенного объекта проектно-сметной и нормативной документации в случае утраты исполнительной документации.
- Постоянный мониторинг технического состояния зданий и сооружений в период эксплуатации.
- Обследование и верификация оборудования объекта незавершенного строительства

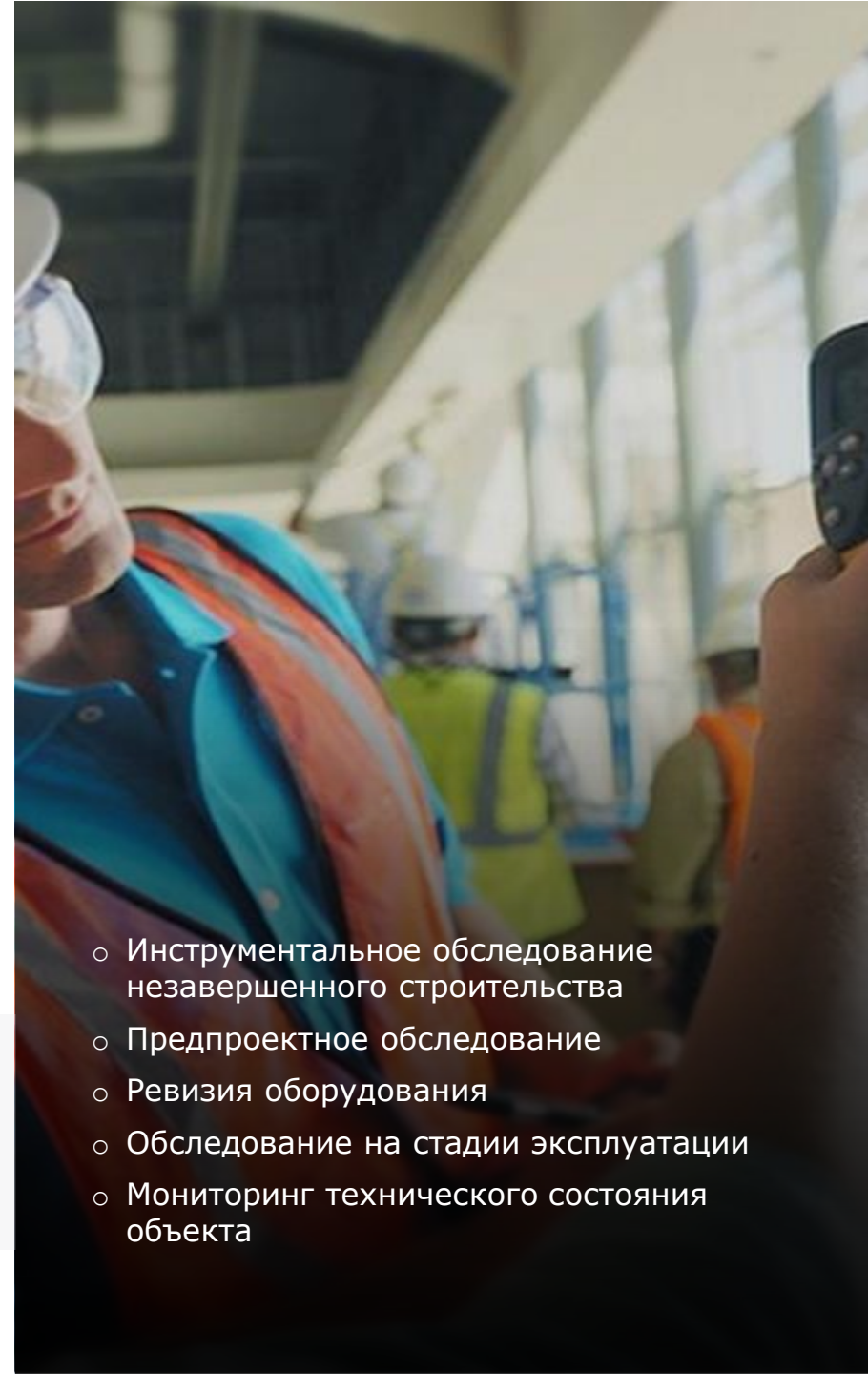
ПОДХОД

- **Обследование в соответствии:**
 - с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»,
 - СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
- **Полевые работы:**
 - визуальный контроль, в том числе с использованием БПЛА*
 - инструментальный контроль,
 - сбор исходных данных на объекте.
- **Камеральные работы:**
 - сверка факта с документацией (ИРД, ПСД, РД, ИД),
 - камеральная обработка данных, полученных по итогам полевых работ,
 - поверочные расчеты и разработка рекомендаций,
 - итоговый отчет с оценкой технического состояния и рекомендациями по достройке объекта либо дальнейшей безопасной его эксплуатации.

РЕЗУЛЬТАТЫ

- Отчет по итогам проведения комплексного технического обследования с рекомендуемыми техническими решениями для устранения выявленных дефектов.

БПЛА — беспилотные летательные аппараты; ИРД — исходно-разрешительная документация; ПСД — проектно-сметная документация; РД — рабочая документация; ИД — исполнительная документация



- Инструментальное обследование незавершенного строительства
- Предпроектное обследование
- Ревизия оборудования
- Обследование на стадии эксплуатации
- Мониторинг технического состояния объекта

Строительно-технологический аудит с учетом санкционных рисков

АКТУАЛЬНОСТЬ

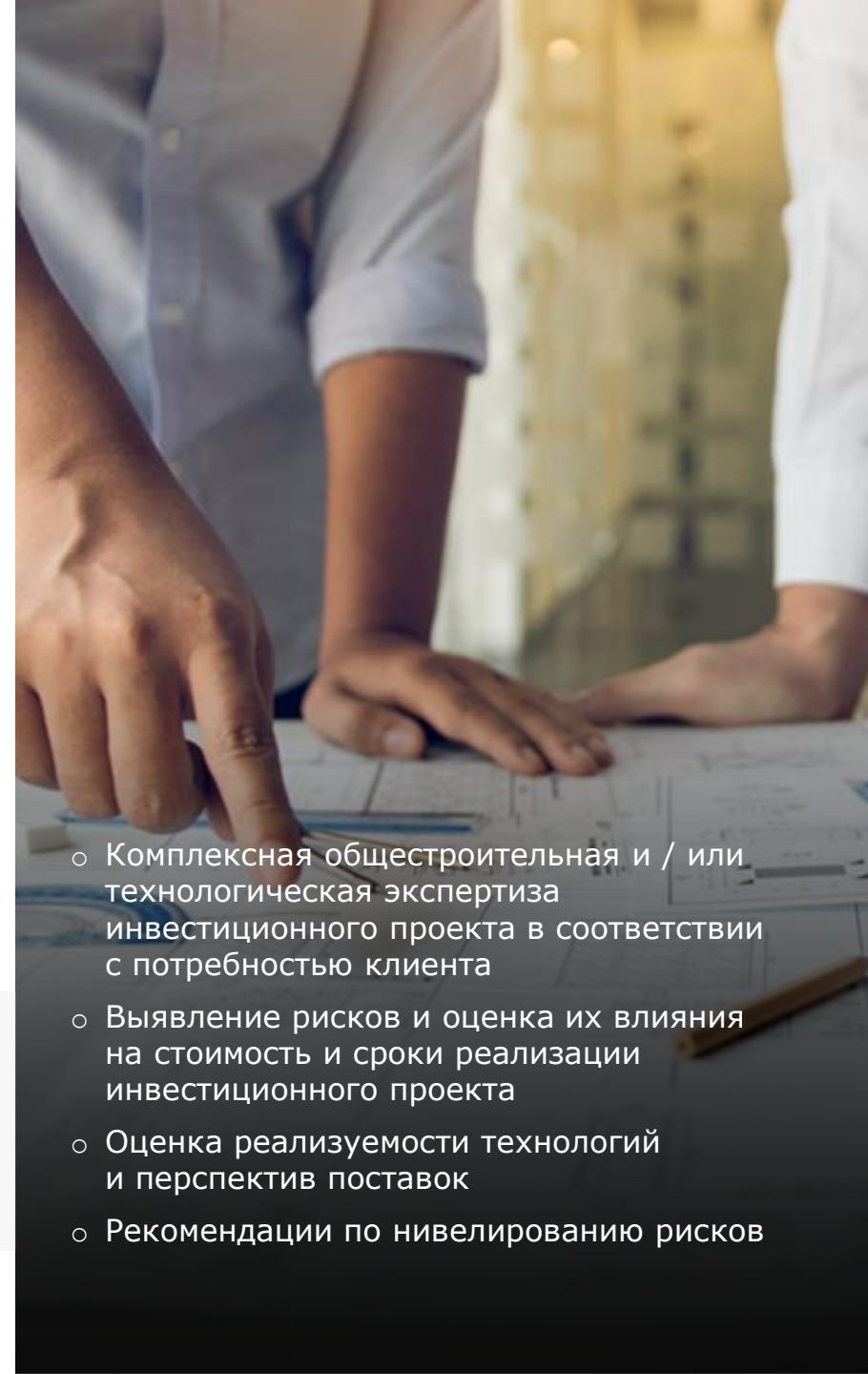
- Отсутствие понимания реальных сроков и стоимости работ, необходимых для завершения строительства объекта.
- Спорная стоимость и / или качество выполненных строительно-монтажных работ.
- Необходимость выявления ошибок, допущенных в процессе строительства.
- Технологическое и / или инженерное оборудование и материалы иностранного производства в составе проекта.

ПОДХОД

- Определение технической готовности и состояния объектов.
- Установление соответствия выполненных строительно-монтажных работ обязательным требованиям нормативных правовых актов и технических регламентов.
- Оценка взаимного соответствия правоустанавливающей, исходно-разрешительной, договорной, проектной и рабочей документации.
- Анализ / формирование графика производства работ, графика финансирования и бюджета для завершения строительства.
- Привлечение опытных отраслевых экспертов-технологов для анализа проектов производственного назначения.
- Оценка схемы взаимодействия участников проекта, ее эффективности и жизнеспособности.
- Анализ технических, технологических и финансовых рисков, экспертная оценка вероятности их наступления и стоимостная оценка.

РЕЗУЛЬТАТЫ

- Независимая оценка стоимости и сроков выполненных работ и / или завершения строительства объектов с учетом их фактического состояния, выявленных замечаний и дефектов.
- Экспертное мнение в спорах с подрядчиками, заказчиками, инвесторами по рассмотренным вопросам.
- Матрица рисков и рекомендации по управлению рисками.



- Комплексная общестроительная и / или технологическая экспертиза инвестиционного проекта в соответствии с потребностью клиента
- Выявление рисков и оценка их влияния на стоимость и сроки реализации инвестиционного проекта
- Оценка реализуемости технологий и перспектив поставок
- Рекомендации по нивелированию рисков

Финансово-технологический аудит и мониторинг проекта

АКТУАЛЬНОСТЬ

- Необходимость привлечения кредитного финансирования на незавершенный проект.
- Оценка рисков реализации проекта с точки зрения достаточности бюджета, реалистичности сроков и исполнимости технологической части.

ПОДХОД

- Оценка достаточности заложенного бюджета.
- Строительная экспертиза, направленная на определение технической готовности и реалистичности графика выполнения работ.
- Технологическая экспертиза с подтверждением величины капитальных затрат и мощностей производственных площадок, а также возможности реализации и последующего сервисного обслуживания выбранной технологии, с учетом текущей санкционной ситуации.
- Технико-экономическая сопоставительная оценка соответствия принятых функционально-технологических решений, применяемых технологий и оборудования современным отечественным и мировым аналогам, анализ альтернативных вариантов технологических решений.
- Привлечение профильных технологов.

РЕЗУЛЬТАТЫ

- Подтверждение ключевых параметров проекта.
- Актуализация бюджета.
- Рекомендации по минимизации рисков реализации проекта.



- Комплексная финансовая, строительная и технологическая экспертиза проекта в соответствии с требованиями финансирующей организации

Формирование бюджета инвестиционных затрат

АКТУАЛЬНОСТЬ


- Реализация проекта в прединвестиционной фазе, разработка финмодели и бизнес-плана
- Техническое перевооружение или модернизация существующего производства
- Объект незавершенного строительства или долгострой
- Необходимость подтверждения достоверности определения/актуализации бюджета инвестиционных/капитальных затрат

ПОДХОД

- Формируется номенклатура Бюджета на основании общепринятой практики и отраслевой специфики реализации проектов аналогичного состава и назначения
- На основании ГПР формируется график финансирования
- Формируется Укрупненный Бюджет Проекта (с точностью расчета +/-25%) для формирования НМЦК на реализацию Проекта
- По итогам разработки ПД и уточнения проектных решений производится корректировка расчетов в части объемов и объектов/подобъектов Проекта

РЕЗУЛЬТАТЫ

- Объективная стоимость строительства в соответствии с разработанными проектными решениями / предварительными технико-экономическими показателями
- Выводы о достаточности инвестиционного бюджета, при необходимости рекомендации по доработке/ корректировке затрат

- 
- Собственная база объектов-аналогов
 - Конъюнктурный анализ стоимости инженерного и технологического оборудования
 - Актуальные сборники укрупненных расценок и методик в области ценообразования в строительстве

Подготовка управленческих решений по реализации инвестиционно-строительного проекта

АКТУАЛЬНОСТЬ

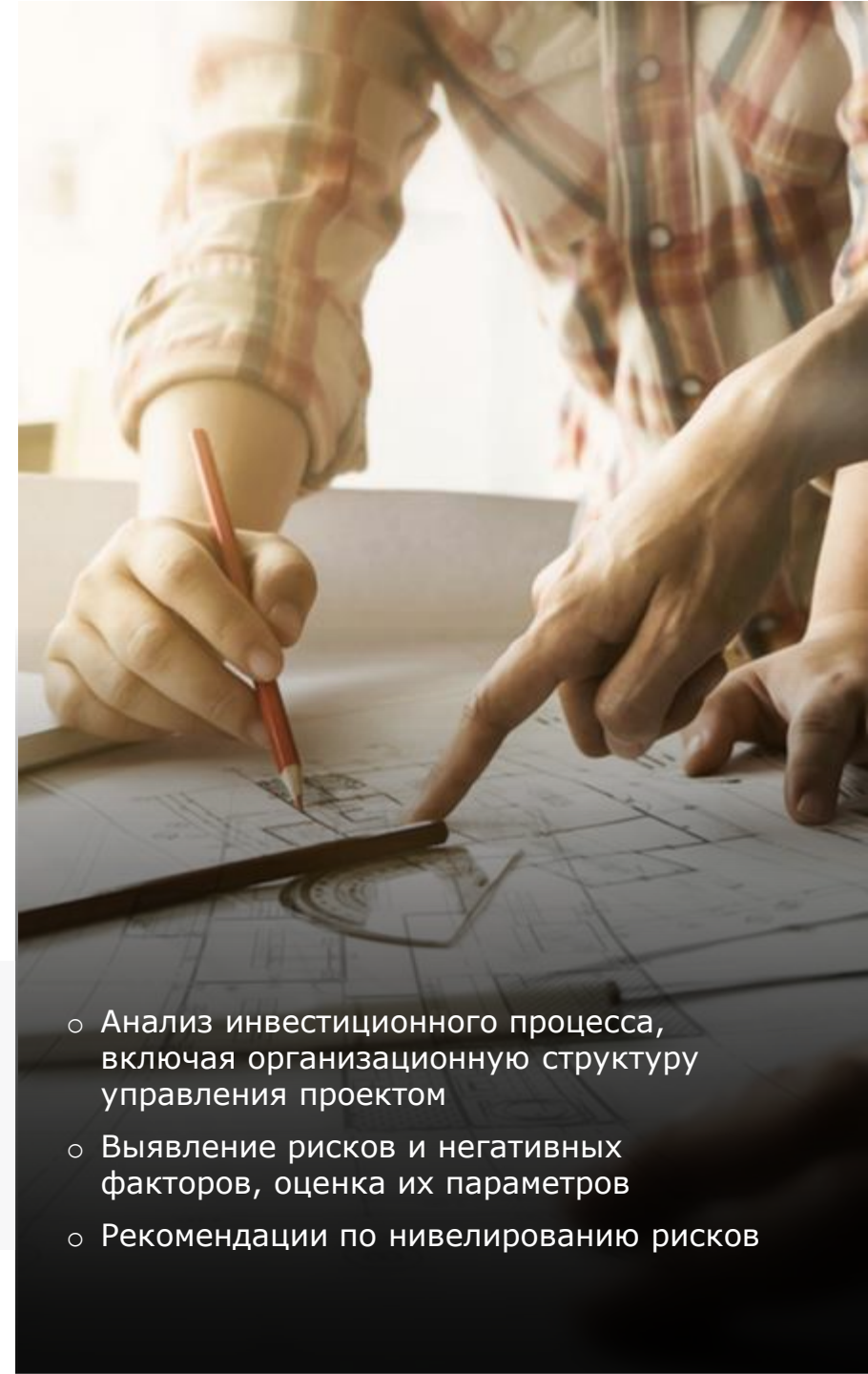
- Несвоевременное и неполное выявление всех существующих негативных факторов.
- Некорректная оценка влияния факторов на реализацию проекта.
- Отсутствие мер по нивелированию рисков (либо их недостаточность / несвоевременность).
- Необходимость оптимизации проектных решений в целях минимизации воздействия негативных факторов.
- Неработоспособность организационных моделей реализации проекта (механизмов финансирования, схем взаимодействия участников, механизмов организации поставок).

ПОДХОД

- Анализ технических, технологических и финансовых факторов.
- Большой опыт мониторинга реализации проектов.
- Разработка управленческих решений и оптимизация организационной структуры.
- Экспертная оценка вероятности наступления рисков.
- Анализ альтернативных проектных решений, предусматривающих различные сценарии развития проекта в условиях макроэкономической нестабильности.
- Стоимостная оценка рисков.
- Рекомендации по управлению рисками.

РЕЗУЛЬТАТЫ

- Разработка матрицы рисков.
- Минимизация потерь, связанных с возможными рисками при реализации инвестиционного проекта.
- Разработка оптимальной организационной структуры управления проектом.



- Анализ инвестиционного процесса, включая организационную структуру управления проектом
- Выявление рисков и негативных факторов, оценка их параметров
- Рекомендации по нивелированию рисков

Strategy Partners

28

ЛЕТ НА РЫНКЕ

ЛИДЕР РОССИЙСКОГО
РЫНКА СТРАТЕГИЧЕСКОГО
КОНСАЛТИНГА

по версии RAEX*



ВХОДИТ
В ЭКОСИСТЕМУ
СБЕРА

*1-е место по итогам 2020 г., 2-е место по итогам 2021 г.
в сегменте «Стратегическое планирование и организационное развитие».
Топ-5 в сегменте «Маркетинг и PR» по итогам 2021 г.
Топ-20 рэнкинга крупнейших отечественных консультантов по итогам 2021 г.



БОЛЕЕ 100
высококвалифицированных
профессионалов



БОЛЕЕ 1000
успешно реализованных проектов
для **400** компаний — лидеров
в ключевых секторах экономики

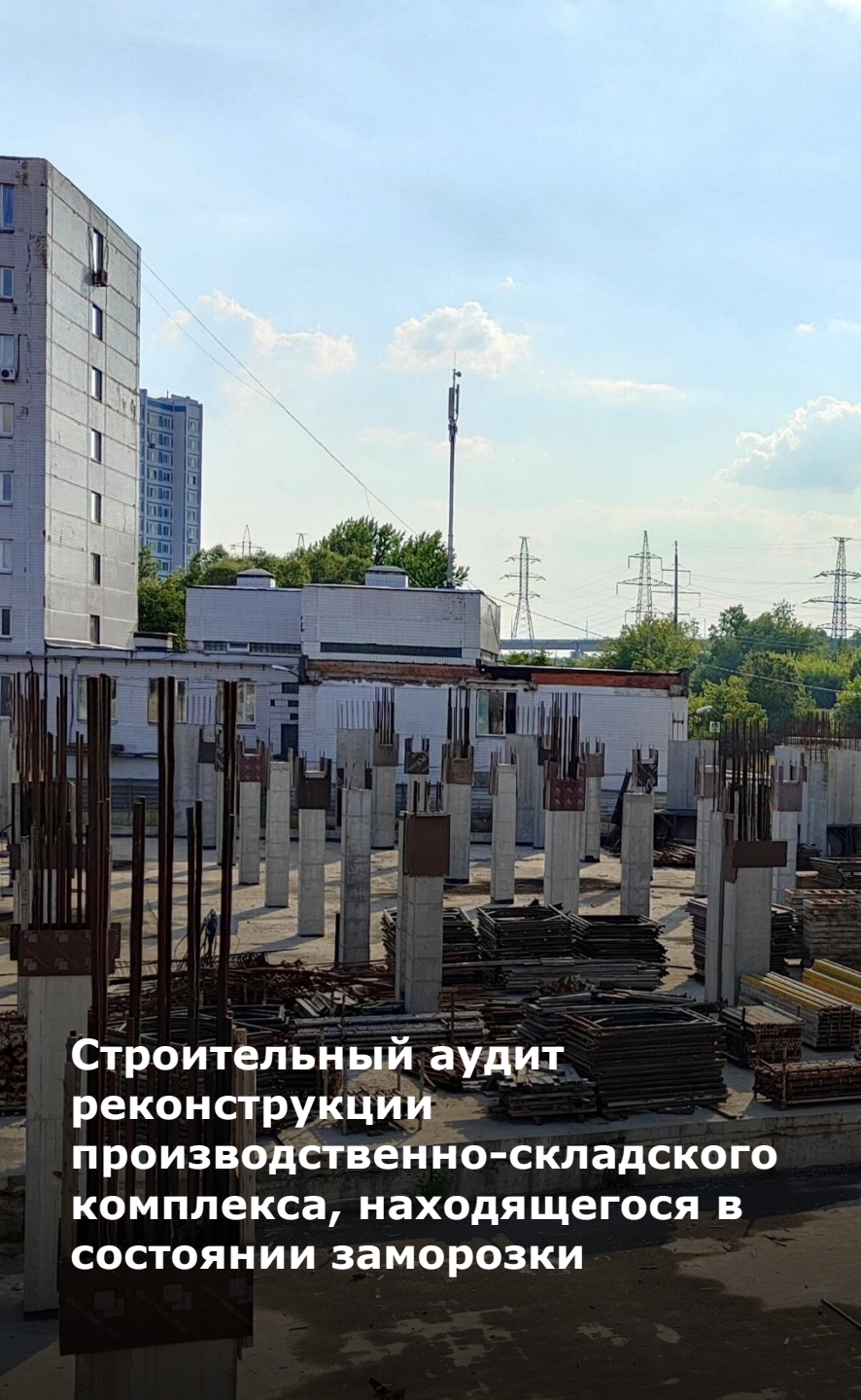


БОЛЕЕ 80
проектов для федеральных
органов исполнительной власти
и региональных администраций

**МЕЖДУНАРОДНЫЕ
СТАНДАРТЫ
КАЧЕСТВА**

**ПРИЗНАННЫЙ
ЭКСПЕРТ**
на рынках России и СНГ

ЛИЦЕНЗИЯ
на выполнение работ,
связанных с использованием
информации, составляющей
государственную тайну



Строительный аудит реконструкции производственно-складского комплекса, находящегося в состоянии заморозки

Клиент — новый собственник производственно-складского комплекса

ЗАДАЧИ

- Оценка и подтверждение соответствия правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации градостроительному кодексу РФ, Постановлению Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
- Оценка возможных сроков реализации проекта.
- Оценка и подтверждение стоимости капитальных затрат.
- Оценка производственно-технологических и строительных рисков реализации заявленных целей инвестиционного проекта.
- Составление дорожной карты дальнейшей реализации проекта.
- Обследование существующих конструкций.



ПОДХОД

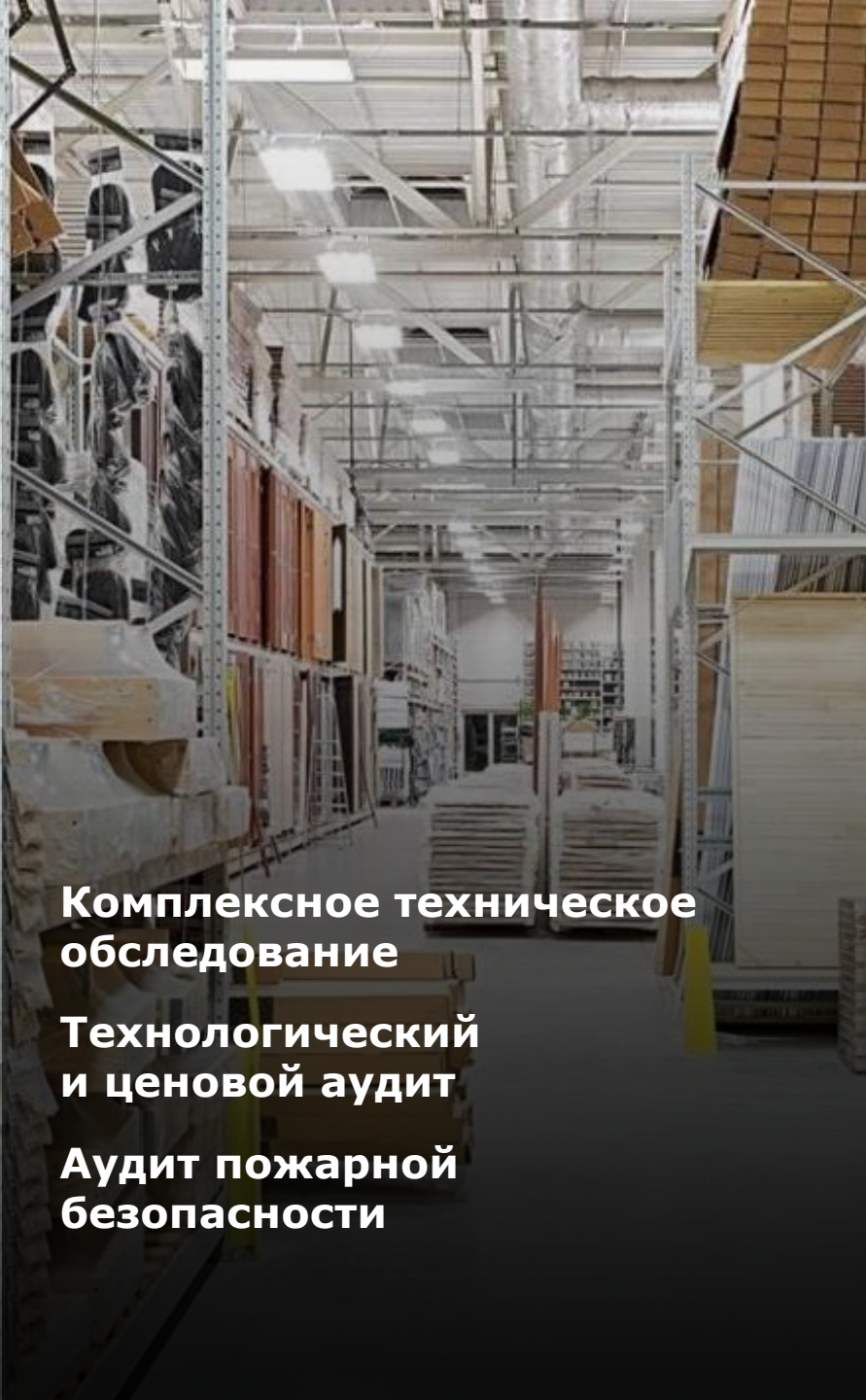
- Проведено визуальное обследование объектов незавершенного строительства.
- Проведено инструментальное обследование железобетонных конструкций возводимой пристройки.
- Произведен анализ фактически выполненных работ на соответствие данным, указанным в актах (КС-2) и проектно-сметной документации по этапам строительства.
- Определены объемы и стоимость работ, необходимых для завершения проекта.
- Выполнен расчет продолжительности работ, необходимых для завершения строительства.



РЕЗУЛЬТАТЫ

- Получена независимая оценка фактического статуса проекта, находящегося в состоянии заморозки.
- Определен объем законченных работ и работ, необходимых для завершения реконструкции.
- Выданы рекомендации о необходимости демонтажа части возведенных строительных конструкций.
- Определен общий размер денежных средств, необходимых для завершения проекта.
- Определены сроки завершения работ.
- Представлены расчеты реализации проекта для принятия соответствующего управленческого решения.
- Разработана дорожная карта дальнейшей реализации проекта.





**Комплексное техническое
обследование**

**Технологический
и ценовой аудит**

**Аудит пожарной
безопасности**

Клиент — сеть строительных магазинов

ЗАДАЧИ

Необходимость определения:

- фактического состояния сооружений и возможности их безопасной эксплуатации;
- состояния эксплуатационной документации;
- стоимости ремонтно-восстановительных работ (в случае выявления);
- величины ущерба вследствие несоответствия построенного сооружения проектной документации, а также возможного сокращения срока службы здания;
- организации процессов, соблюдения требований, выполнения мероприятий, функционирования систем пожарной безопасности.



ПОДХОД

- Документарная проверка проектно-сметной и исполнительной документации.
- Визуальный контроль основных конструктивных элементов.
- Лабораторный и геодезический контроль состояния конструктивных элементов (обследование проводилось в кратчайшие сроки и без приостановки эксплуатационной деятельности ТЦ), в том числе с применением беспилотных летательных аппаратов, с построением цифровой модели.
- Проведены поверочные расчеты.
- Определены нарушения пожарной безопасности путем документарной проверки и испытаний срабатывания систем.



РЕЗУЛЬТАТЫ

- Выявлено множество дефектов и нарушений, допущенных как в период строительства объектов, так и в период их проектирования и эксплуатации.
- По итогам обследования оценены возможные риски и их влияние на безопасность объектов капитального строительства, оценен прямой финансовый ущерб, прогнозируемый на устранение дефектов, и косвенный по итогам расчетов сокращения сроков эксплуатации.
- Даны рекомендации по снижению выявленных рисков.
- Построена цифровая модель для последующего использования при работах по благоустройству, планирования реконструкции.





Строительная экспертиза многоквартирного жилого дома

Клиент — крупная финансовая группа

ЗАДАЧИ

- Провести строительную экспертизу многоквартирного жилого дома со вспомогательными и встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.
- Определить причину смещения сроков завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.
- Определить текущую строительную готовность объекта по видам работ с указанием ответственного подрядчика.



ПОДХОД

- Проведено визуальное обследование объектов незавершенного строительства.
- Определены объемы и стоимость фактически выполненных работ.
- Произведен анализ фактически выполненных работ на соответствие данным, указанным в актах (КС-2), проектно-сметной и исполнительной документации по объектам строительства.
- Определены отставания от графика производства работ.
- Выполнен расчет продолжительности работ, необходимых для завершения строительства.



РЕЗУЛЬТАТЫ

- Получена независимая оценка фактического статуса проекта, находящегося в стадии строительства.
- Проведен анализ текущего состояния объектов, определен уровень технической готовности.
- Определен объем выполненных работ, не закрытых документально.
- Определен общий размер денежных средств, необходимых для завершения строительства.
- Получена основа для принятия управленческого решения о расторжении договора генерального подряда.
- Позиция заказчика подкреплена отчетом независимого эксперта для обращения в суд и взыскания неустойки.



Финансово-технический аудит текущего процесса строительства

Клиент — перинатальный центр

ЗАДАЧИ

Экспертиза текущего процесса строительства объекта, подтверждение объема и стоимости фактически выполненных работ, в т. ч. на соответствие медико-техническому заданию.

ПОДХОД

- Анализ полноты и достоверности исполнительной документации.
- Подтверждение соответствия объемов выполненных строительно-монтажных работ проектной документации.
- Анализ стоимости выполненных работ и размещенного оборудования.
- Обследование технического состояния строительных конструкций зданий объекта.
- Анализ изменений, внесенных в ходе реализации инвестиционного проекта, и их обоснованности.
- Оценка достаточности / избыточности принятых технических решений и их соответствия действующей редакции проектной и исходно-разрешительной документации.
- Оценка соответствия стоимости объекта рыночным стоимостным показателям, в т. ч. в сравнении с аналогичными проектами / объектами.
- Оценка параметров объекта с учетом внесенных изменений на соответствие предмету, предусмотренному соглашением о государственно-частном партнерстве.
- Укрупненная оценка затрат заказчика в случае превышения сроков реализации проекта.

РЕЗУЛЬТАТЫ

- Подтверждена стоимость и объем фактически выполненных работ.
- Подтверждено соответствие объемов работ, приведенных в формах КС-2, проекту и фактически выполненным работам.
- Выявлено превышение общего уровня выполнения работ на объекте относительно заявленных.
- Проведена оценка затрат заказчика в случае приостановки реализации проекта.
- Выявлены основные риски, даны рекомендации по их устранению.



Отсутствие необходимых НПА и утвержденных методик сдерживает процесс "реанимации долгостроев"



Текущее положение:

- Методика ведения Реестра объектов незавершенного строительства (ОНС)
- Постановление о последствиях включения объектов в Реестр
- Приказ о создании Межведомственной комиссии

Есть понимание, кто и как должен регистрировать объекты незавершенного строительства.
Фундамент для принятия решений - ?



Вопросы, требующие решения:

- Методика определения экспресс-методами целесообразности строительства с точки зрения работоспособности несущих конструкций
- Ценообразование услуг, необходимых для введения ОНС в хозяйственный оборот
- Методика расчета стоимости достроя на этапе принятия решения об ОНС
- Дорожная карта (исчерпывающий перечень мероприятий, связанных с подготовкой ОНС и сменой финансирующей организации)

Предупреждение перехода объекта незавершенного строительства в состояние долгостроя обеспечит своевременный ввод в эксплуатацию либо упростит возобновление работ на объекте в последующем

Предложения:



Мониторинг соблюдения планируемых сроков строительства (госконтроль? Банки?)



Продление срока разрешения на строительство как сигнал потенциального долгостроя



"Предконсервация" потенциальных долгостроя: независимый резервный архив проектно-сметной, рабочей и исполнительной документации (вопрос авторских прав)



Мониторинг своевременной консервации объекта в случае необходимости (исключение формального подхода)



КОНТАКТЫ



Ирина Долгих

руководитель центра компетенций

+7 962 955 50 06

dolgikh@strategy.ru

121099, г. Москва, ул. Композиторская, д. 17

+7 (495) 730-77-47

inbox@strategy.ru | strategy.ru | www.digitalbusinessmodel.ru

Strategy Partners

