*«Мониторинг строительной готовности многоквартирных жилых домов»*

Действующее законодательство не предусматривает нормативного документа, определяющего методику определения степени строительной готовности многоквартирных жилых домов.

В тоже время, для обеспечения соблюдения законодательства, регулирующего вопросы долевого строительства Службой осуществляется контроль за соблюдением примерных графиков осуществления строительства. Осуществление данной функции невозможно без предварительного проведения оценки строительной готовности объектов капитального строительства.

В тоже время, в связи с многочисленными обращениями граждан, исполнительных и правоохранительных органов по вопросу соблюдения или несоблюдения сроков строительства многоквартирных жилых домов вопрос мониторинга темпов строительства становится значимым. Осуществление данной функции невозможно без проведения оценки строительной готовности объектов капитального строительства.

Так как графики производства работ по строительству Объекта носят как правило укрупнённый и поверхностный характер, то оценить соблюдение застройщиком этого графика затруднительно.

Таким образом, перед Службой встал актуальный вопрос о расчете степени строительной готовности многоквартирных жилых домов для оценки темпов строительства.

Для расчета степени готовности конструктивных элементов в объекте недвижимости проекта строительства используется следующий перечень конструктивных элементов в объекте недвижимости:

1. устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы);

2. конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии);

3. конструкции надземной части здания;

4. сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети);

5. ограждающие конструкции здания;

6. внутренние инженерные системы и оборудование;

7. внутренние отделочные работы;

8. внутриплощадные сети;

9. внутренние перегородки и стены;

10. прочие работы.

п. 4. Степень готовности конструктивных элементов проекта строительства (Скэ) рассчитывается по формуле (процентов):

 где:

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объекте недвижимости;

весi - значение удельного веса i-го конструктивного элемента в объекте недвижимости (процентов);

Сi - доля построенной части i-го конструктивного элемента (процентов).

6 мая 2019 года издано Разъяснение Межрегиональной общественной организации по содействию развитию строительной отрасли СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ № РС-ПГ-139/19 «О некоторых вопросах расчета степени готовности проект…»

На основе Разъяснений № РС-ПГ-139/19 Службой подготовлен приказ от 13.03.2020 №24 о расчете степени строительной готовности строящихся многоквартирных жилых домов.

Расчет осуществляется по таблицам, которые содержат значения удельного веса каждого конструктивного элемента в объекте строительства в зависимости от типа МКД, его конструктивных особенностей (кирпичный, крупнопанельный, монолитный), его этажности, общей площади, общего объема.

Критерии определение степени готовности объекта рассчитываются по укрупненным показателям видов строительных работ и отделки конструктивных строительных узлов зданий: всех типов фундамента стен дома, возведенных перегородок установленных перекрытий кровли оконных и дверных конструкций работ по монтажу и установке сантехники, прокладке инженерных сетей и работ по прокладке сети электрического освещения конструкции покрытия пола стартовой и финишной отделки других выполненных строительно-отделочных работ по объекту.

В соответствии с этим приказом, расчет степени строительной готовности многоквартирного жилого осуществляется должностными лицами Службы при каждой проверки объекта МКД, но не реже раза в квартал.

Акт строительной готовности, составляется в двух экземплярах, один из которых передается застройщику или техническому заказчику, либо лицу, осуществляющему строительство. Приложением к акту является фотография строящегося объекта капитального строительства.

Данный Акт (строительной готовности) размещается в свободном доступе на интерактивной карте Службы в разделе «Объекты строительства и реконструкции».

Данная интерактивная карта содержит все объекты капитального строительства находящиеся под надзором Службы. А также содержит информацию о проводимых проверках и выявленных нарушения при строительстве указанных объектов.

Любой желающий гражданин или другое заинтересованное лицо, может на данной карте посмотреть не только строительную готовность объекта, но и результаты проверок, проведённых должностными лицами Службы с привязкой к местоположению конкретного объекта.

Сравнительный анализ темпов строительства и актуального графика строительства, подготавливаемый на основании данной оценки, размещается Службой на данном сайте.

В зависимости от соблюдения темпов строительства, объект МКД помечается зеленой стрелочкой, если имеется опережение или отстаивание не более 10%, желтой стрелочкой – отставание не более 20% и красной стрелочкой, если отставание более 20%.

На основании положения об Общественном совете предлагаем рассмотреть приказ Службы от 13.03.2020 №24-п, определяющий расчет строительной готовности, для оценки необходимости его корректировки или одобрения.