

Особенности и слабые стороны проекта организации строительства в условиях реновации

Т.К. Кузьмина, Е.Д. Ильичева

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет

Аннотация: Под реновацией понимается процесс улучшения, реконструкции, реставрации без разрушения целостности структуры. Для сбора данных принимаются гражданские здания, расположенные на территории г. Москвы и проходящие Московскую государственную экспертизу. Согласно многолетнему опыту прохождения соответствующих инстанций, было выявлено, что у Фонда реновации и у государственной экспертизы встречаются замечания по одним и тем же требованиям, что побуждает рассмотреть данный этап, систематизируя получаемые замечания с целью выделения тех аспектов, которым проектировщику необходимо уделять больше внимания.

Ключевые слова: Реновация, слабые стороны, этапы прохождения экспертизы, систематизация замечаний, рекомендации по сокращению сроков.

Введение

Реновация в Российской практике означает снос/утилизацию старой постройки и возведение на этом месте нового жилого здания, пригодного для жизни и удовлетворяющего требованиям нормативной документации по надежности и долговечности [1].

У программы реновации есть свои требования к оформлению проектов и комплексному проектированию, но мало кто о них знает на данный момент. Реновация началась в Москве в 2017 году, на данный момент уже успешно сдалась вторая волна реновации и первая, в первую волну уже произошло заселение. В ближайшее время, по заявлению правительства, реновация охватит многие города России, что приведет в данных городах к тому, что они столкнутся с теми же проблемами, что и Москва за последние пять лет. В данной статье мы рассмотрим особенности программы реновации касаясь проектирования организации строительства и проанализируем процесс проектирования данного раздела с момента получения задания от заказчика и заканчивая сдачей тома тому же заказчику [1, 2].

1. Актуальность исследования

Программа реновации включает в себя множество требований, которые прописаны на официальных сайтах. Были выпущены специальные программы и постановления, касаемо того, как должен проходить процесс строительства и какие требования предъявляются относительно проектов, но нигде нету информации о том, в каких условиях оказывается проектировщик и с какими проблемами он сталкивается в процессе проектирования и сдачи тома.

Проектная организация должна пройти не только экспертизу проектной документации, но и сдать том фонду реновации, который выдвигает свои требования, в результате получается двойной процесс прохождения экспертизы. Все требования реновации затягивают процессы сдачи проектной документации и увеличивают сроки, что тем самым ведет к удорожанию проекта.

Но, чтобы проанализировать процесс увеличения сроков, необходимо ознакомиться с полной структурой проектов реновации, что на данный момент является малоизученным аспектом, а запрос на такую тематику только набирает обороты, следовательно данная тема актуальна [3, 4].

2. Этапы прохождения проекта организации строительства

Раздел ПОС выполняется в основном на стадии «Проектная документация» и согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» входит в состав разделов проектной документации.

Без четко поставленных целей и задач невозможно разработать правильный проект, поэтому разработка любой проектной документации начинается с ознакомления с исходными данными.

Исходные данные, как правило, предоставляет заказчик, генподрядчик и генпроектировщик [4].

К объектам реновации по составу и содержанию проектов нету особых требований, они полностью ссылаются на ПП №87.

Для разработки Проекта организации строительства необходимо получить следующую исходную документацию:

- ГПЗУ;
- Геоподоснова;
- Инженерно-геодезические изыскания в масштабе 1:500 со штампами и печатями организации, условными обозначениями линий градостроительного регулирования и существующих сетей;
- Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства;
- Проект на вынос инженерных сетей из пятна застройки;
- Архитектурные решения (первостепенно разрез по зданию);
- Техничко-экономические показатели;
- Проект водопонижения;
- Проект мониторинга здания;
- Дендроплан участков ГПЗУ и дендроплан дополнительных участков при наличии;
- План ограждения котлована;
- Спецификация сборных ж/б панелей с весами самых тяжелых элементов и их расположением;
- Сводный план инженерных сетей с точками подключения;
- Данные о свайном фундаменте;
- Геотехнический расчет влияния.

Данный перечень может изменяться в зависимости от сложности объекта проектирования [5].

Проекты реновации оцениваются не только Московской Государственной экспертизой, но так же и Московским Фондом реновации, который выдвигает свои замечания и требования.

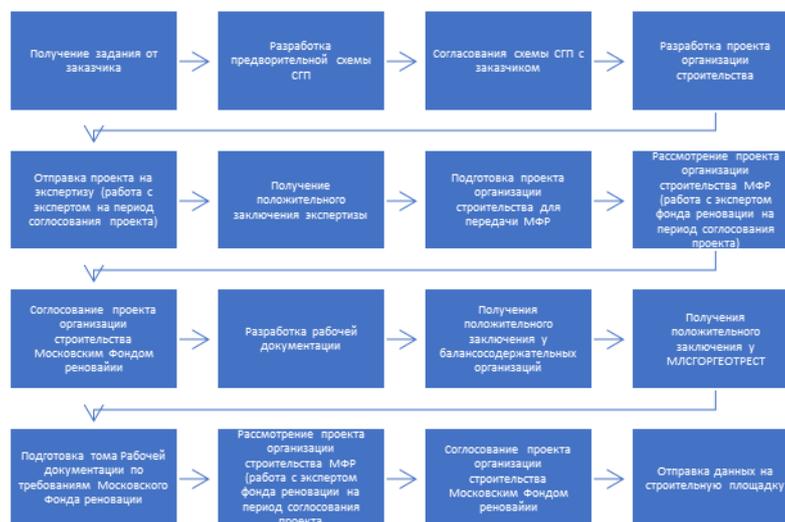


Рис.1 - Последовательность прохождения проекта организации строительства

На представленном рисунке расположены этапы прохождения проекта организации строительства объектов реновации. Для более наглядного представления системы проект разработан вместе с Московской Государственной экспертизой и Московским Фондом реновации [6].

3. Особенности объектов реновации касаясь проекта организации строительства

По требованиям Московского Фонда реновации, после прохождения экспертизы, получив положительное заключение, проектная организация обязана отправить том на проверку Фонду реновации, который, аналогично экспертизе, выдвигает свои требования и замечания, иногда приводящие к повторному заходу. Эти требования касаются и стадии «П», и стадии «Р», после согласования стадии «П» с Фондом реновации, проектная организация начинает разработку и корректировку проекта по требованиям фонда.

После получения стадии «Р», Фонд реновации начинает процедуру сравнения стадии «П» и стадии «Р» на предмет расхождений по проекту и внесение при необходимости корректировок в уже имеющуюся стадию «Р». После того, как корректировки внесены, фонд анализирует их значимость и запускает при необходимости процесс «перезахода» проектной документации в экспертизу [5].

По объектам реновации существует установка, что проектная документация будет действительна только в случае прохождения МГЭ – Московской Государственной экспертизы.

Срок проведения государственной экспертизы устанавливается законодательством и по Постановлению Правительства от 31 декабря 2019 года № 1948 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» не должен превышать более 42 рабочих дней (с возможностью продления не более чем на 20 рабочих дней).

У Фонда реновации имеется негласный девиз «Получение положительного заключения с первого раза». Фонд из-за срыва сроков и каждого случая перезахода теряет время, что для государственных объектов очень важно. Бесплатно проект полностью может отправляться на экспертизу не более 3 раз, в остальные разы Фонд обязует проектную организацию выплачивать за свой счет каждый лишний заход, но только в том случае, если данные серьезные сдвиги сроков или перезаходы не связаны с требованиями по изменениям исходных данных самого фонда [7,8].

По томам проекта организации строительства реновации был проведен анализ проблемных зон одной из организаций, которая занимается заказами фонда реновации, в ходе которого было выявлено 11 групп в проекте, к

которым есть замечания как Московской государственной экспертизы, так и Московского фонда реновации.

Группы замечаний:

- 1 группа – Продолжительность строительства;
- 2 группа – Установка строительных машин и механизмов;
- 3 группа – Организационно-технологические схемы;
- 4 группа – Организация мониторинга;
- 5 группа – Конструкция котлована;
- 6 группа – Календарный план и График потребности в строительных машинах и механизмах;
- 7 группа – МФР;
- 8 группа – Согласующие службы;
- 9 группа – замечания, связанные со стесненными условиями;
- 10 группа – Неполная информация ПОС;
- 11 группа – Обновления нормативов.

По данным группам был проведен анализ методом распределения вероятности, в ходе которого построили диаграмму, где явно отображены наиболее проблемные моменты проекта для проектировщика на стадии прохождения Московской государственной экспертизы и на стадии сдачи тома Московскому Фонду реновации [6].

Таблица № 1

Количество замечаний от МГЭ и МФР по группам проекта организации строительства

Группа (x_i)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество ошибок МГЭ (m_{i1})	11	5	14	4	5	4	17	11	9	9	2
Количество ошибок МФР (m_{i1})	4	6	18	0	3	0	12	5	3	2	5

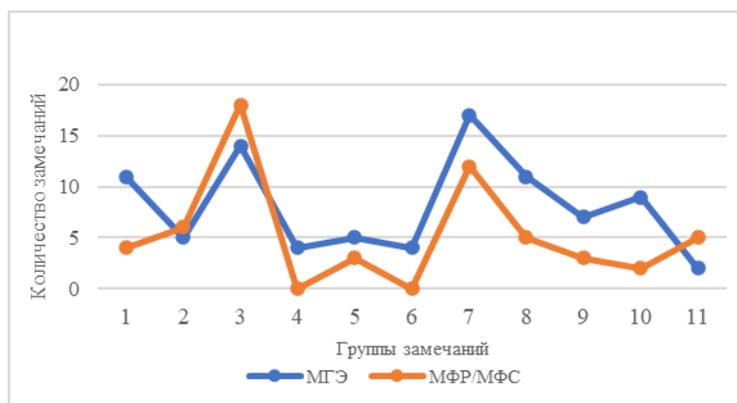


Рис. 2. – Сравнения замечаний МФР и МГЭ по группам

Согласно данному исследованию, и у Фонда реновации, и у государственной экспертизы по графику встречаются замечания в одних и тех же группах, следовательно проектировщику необходимо больше внимания уделять нормативной документации касаясь расчета продолжительности строительства, организационно-технологической схеме и требованиям фонда реновации, которые прописаны на официальном сайте [9, 10]. Для того, чтобы процесс сдачи проектной документации занимал меньшее по продолжительности время, необходимо изначально уделять больше внимания ранее оговоренным аспектам, благодаря чему трудозатраты на разработку тома увеличатся, но трудозатраты на снятие замечаний и исправления сократятся в разы, следовательно, и процесс сдачи ускорится.

Литература

1. Афанасьев, В. В. Теория вероятностей. М.: ВЛАДОС.2007. С.350.
2. Мазилев, В. А. Научная психология: проблема объяснения // Методология и история психологии. 2008.Том 3.Вып. 1. С. 58-73.
3. Наследов, А. Д. Математические методы психологического исследования. Анализ и интерпретация данных. СПб. Речь. 2004.С. 392.
4. Юревич, А. В. Объяснение в психологии // Психологический журнал.2006. №1. С. 97-106.

5. Юревич, А. В. Проблема объяснения в психологии // Методология и история психологии. 2008. Том 3. Вып. 1. С. 74-87.
6. Юревич, А. В. Психология и методология. М. Изд-во «Институт психологии РАН». 2005. С. 312.
7. Леонтьева А.Н. Характер объяснения в психологии и психофизиологический параллелизм // М.: Издательство «Прогресс». 1966. Глава III. С. 157-194.
8. Топчий Д.В. Юргайтис А.Ю. Попова А.Д. Юргайтис Ю.С. Формирование объектной топологии для гармонизации прохождения экспертизы проектной документации объектов перепрофилирования // Строительство и архитектура. 2019. Т.10. №4. С.93-103.
9. Rodriguez, J. A Critical Final Step of a Construction Project // URL: thebalancesmb.com/expert-tips-when-recording-as-built-drawings-844876.
10. Riddell, T. RFI Process in the Field: 10 Tips You Can Start Using Today // URL: esub.com/10-tips-managing-rfi-process-field.

References

1. Afanas`ev, V. V. Teoriya veroyatnostej [Probability theory]. М.: VLADOS.2007. P.350.
2. Mazilov, V. A. Metodologiya i istoriya psixologii. 2008. Tom 3. Vy`p. 1. pp. 58-73.
3. Nasledov, A. D. Matematicheskie metody` psixologicheskogo issledovaniya. Analiz i interpretaciya danny`x [Mathematical methods of psychological research. Data analysis and interpretation]. SPb. Rech`. 2004. P.392.
4. Yurevich, A. V. Psixologicheskij zhurnal.2006. №1. pp. 97-106.
5. Yurevich, A. V. Metodologiya i istoriya psixologii. 2008. Tom 3. Vy`p. 1. pp. 74-87.
6. Yurevich, A. V. Psixologiya i metodologiya [Psychology and methodology]. М. Izd-vo «Institut psixologii RAN». 2005. P. 312.



7. Leont`eva A. N. Karakter ob`yasneniya v psixologii i psixofiziologicheskij parallelizm [The nature of explanation in psychology and psychophysiological parallelism]. M.: Izdatel`stvo «Progress». 1966. Glava III. pp. 157-194.
8. Topchij D.V. Yurgajtis A.Yu. Popova A.D. Yurgajtis Yu.S. Stroitel`stvo i arhitektura. 2019. T.10. №4. pp.93-103.
9. Rodriguez, J. A Critical Final Step of a Construction Project. URL: thebalancesmb.com/expert-tips-when-recording-as-built-drawings-844876;
10. Riddell, T. RFI Process in the Field: 10 Tips You Can Start Using Today. URL: esub.com/10-tips-managing-rfi-process-field.