ГРИИ
ТРЕСТ
С.-ПЕТЕРБУРГ



ГЕОДЕЗИЯ

ГЕОЛОГИЯ

ТОПОГРАФИЯ

ЭКОЛОГИЯ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ТРЕСТ ГРИИ

Нормативный шторм 2025–2026: как новые СП и ГОСТ меняют практику изысканий и что ждёт экспертизу

- Нормативный ландшафт
- Разрыв в цепочке
- Цена ошибки
- Что делать?



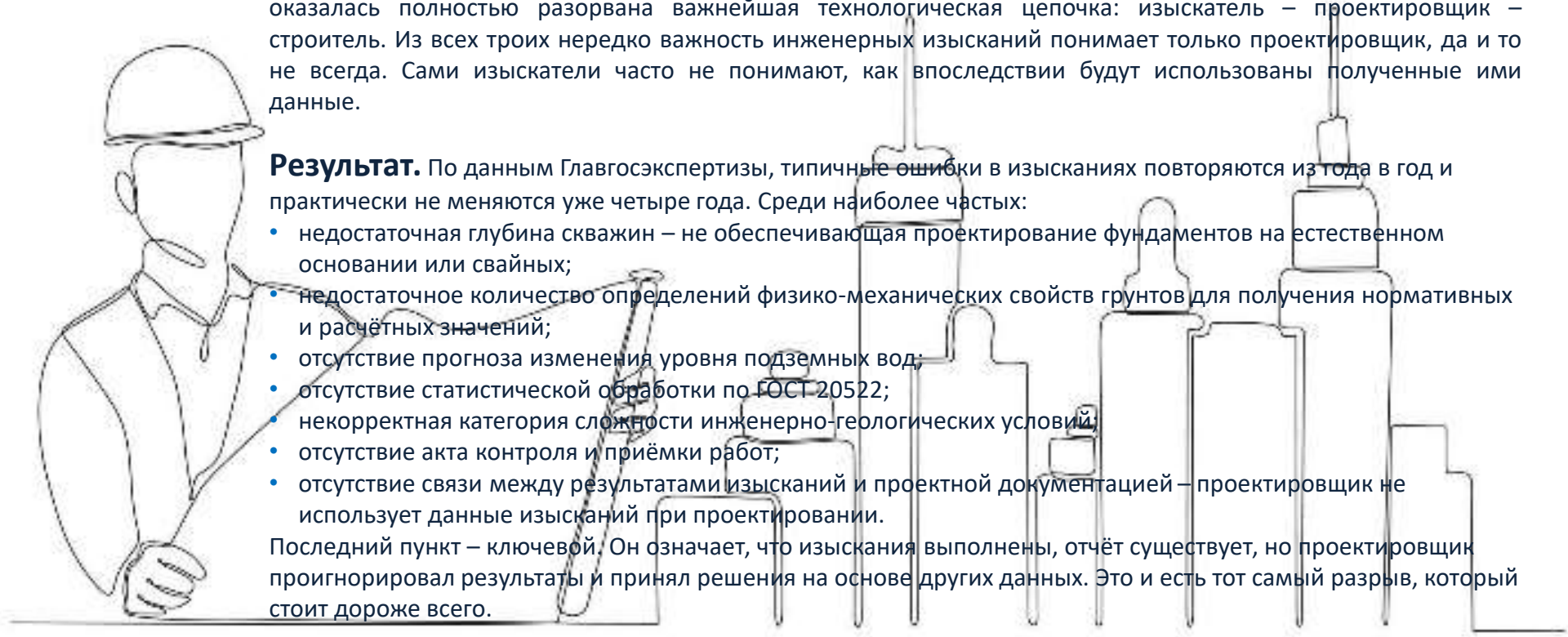
Нормативный ландшафт: что изменилось и что ждать от экспертизы

- **Экологический блок.** С 16 января 2026 года вступило в силу Изменение № 2 к СП 502.1325800.2021: если участок изысканий расположен на территории предприятия или в зоне его воздействия, инженерно-экологические изыскания должны быть увязаны с данными экологического мониторинга, который ведёт предприятие по ГОСТ Р 56059. К отчёту прилагается карта-схема сопоставления границ. А с 4 октября 2026 года действует Изменение № 1 к тому же СП, утверждённое приказом Минстроя № 586/пр. Для объектов I категории НВОС программа экологического мониторинга на период строительства стала обязательной – её отсутствие ведёт к отрицательному заключению. Стоимость экологических изысканий в среднем выросла на 15–25% по сравнению с 2022–2023 годами.
- **XML-формат задания на изыскания.** С 3 октября 2026 года XML-схема задания на выполнение инженерных изысканий введена в действие и становится обязательной при обращении в экспертизу. Это не косметическое изменение – это переход к машиночитаемому формату, который связывает изыскания, проектирование и экспертизу в единую цифровую цепочку.
- **Новые нормативные затраты.** С декабря 2024 по май 2026 года вышли пять новых сборников нормативных затрат: НЗ 812/пр (геодезия), НЗ 281/пр (геология), НЗ 282/пр (геофизика), НЗ 283/пр (обследование сетей), НЗ 325/пр (обследование дорог). Они разработаны в соответствии с Методикой Минстроя № 1/пр и отражают требования актуальной технической нормативной базы – а не просто заменяют старый СБЦ.
- **ГОСТ Р 21.101-2026** – с 1 апреля 2026 года введён новый ГОСТ по проектной документации, заменивший ГОСТ Р 21.101-2020. Изменения внесены и в ГОСТ Р 21.301-2021 — правила выполнения отчётной технической документации по изысканиям, включая уточнения, связанные с цифровыми информационными моделями.



Разрыв в цепочке: почему новые нормы обнажили старую проблему

Правило десятикратных затрат. Его суть проста: если на одной из стадий производства допущена ошибка, которая выявлена на следующей стадии, для её исправления потребуется затратить в 10 раз больше средств, чем если бы она была обнаружена вовремя. При обнаружении через одну стадию – уже в 100 раз больше, через две стадии – в 1000 раз. В строительной индустрии это правило конкретизируется так: исправление ошибки на стадии изысканий стоит условно 1 рубль, на стадии рабочей документации – 10 рублей, на строительной площадке – 100 рублей и более. Незапланированные затраты, связанные с переделками из-за коллизий и ошибок, могут составлять до 20% от сметной стоимости строительства. В сфере изысканий этот разрыв проявляется особенно остро. Как отмечает отраслевая практика, в нашей стране оказалась полностью разорвана важнейшая технологическая цепочка: изыскатель – проектировщик – строитель. Из всех троих нередко важность инженерных изысканий понимает только проектировщик, да и то не всегда. Сами изыскатели часто не понимают, как впоследствии будут использованы полученные ими данные.



Результат. По данным Главгосэкспертизы, типичные ошибки в изысканиях повторяются из года в год и практически не меняются уже четыре года. Среди наиболее частых:

- недостаточная глубина скважин – не обеспечивающая проектирование фундаментов на естественном основании или свайных;
- недостаточное количество определений физико-механических свойств грунтов для получения нормативных и расчётных значений;
- отсутствие прогноза изменения уровня подземных вод;
- отсутствие статистической обработки по ГОСТ 20522;
- некорректная категория сложности инженерно-геологических условий;
- отсутствие акта контроля и приёмки работ;
- отсутствие связи между результатами изысканий и проектной документацией – проектировщик не использует данные изысканий при проектировании.

Последний пункт – ключевой. Он означает, что изыскания выполнены, отчёт существует, но проектировщик проигнорировал результаты и принял решения на основе других данных. Это и есть тот самый разрыв, который стоит дороже всего.

Цена ошибки: арифметика, которую нельзя игнорировать

Давайте посчитаем. Допустим, на участке площадью 1 гектар для объекта I уровня ответственности не выполнено статическое зондирование в достаточном объёме. Стоимость дополнительного статического зондирования на этапе изысканий – порядка 150–300 тысяч рублей. Если та же проблема обнаруживается на этапе проектирования, когда нужно пересогласовать программу, вернуться на площадку и доработать отчёт – это уже 1–2 месяца задержки и 1,5–3 миллиона рублей с учётом повторной экспертизы. Если же ошибка выявляется на этапе строительства – когда сваи уже забиты и не достигают несущей способности, или, когда котлован подтоплен из-за не прогнозированного УГВ – речь идёт о десятках миллионов: демонтаж, перезакупка материалов, простой техники, пересогласование проектных решений, повторная экспертиза.

По данным Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), переход на цифровую передачу изыскательских данных сокращает время на согласование исходных данных между изыскателями и проектировщиками на 30–45%. На крупных объектах это исчисляется неделями и миллионами рублей. Это не теория – это подтверждённая статистика.

Но цифровые форматы сами по себе не устранят разрыв, если за ними не стоит изменение модели взаимодействия.





Что делать: конкретные шаги

Первое. Сквозное техническое задание. Сегодня типичная ситуация: застройщик заказывает изыскания у одного подрядчика, проектирование у другого, и ни тот, ни другой не общаются друг с другом до момента, когда отчёт уже сдан. Новые СП требуют, чтобы ТЗ содержало уровень ответственности объекта, стадию проектирования, перечень видов изысканий с нормативными основаниями, требования к составу и формату отчёта, особые условия площадки. На практике это означает, что ТЗ на изыскания должно формироваться совместно – с участием и застройщика, и проектировщика. Изыскатель должен знать, для чего он бурит: какой тип фундамента предполагается, какие нагрузки передаются на основание, какая глубина сжимаемой толщи. Без этого нельзя обосновать ни глубину скважин, ни количество определений.

Второе. Ранняя интеграция изыскателя в проектную команду. По данным Главгосэкспертизы, одной из системных причин ошибок является формальное присутствие заказчика в проекте — когда «заказчик фактически не принимает участие в процессе, полностью доверяя управление проектом исполнителям проектировщика. Изыскания — не этап, который можно «отдать на аутсорс и забыть». Изыскатель должен быть включён в работу на ранней стадии – на этапе обоснования инвестиций, когда ещё можно выбрать оптимальную площадку. И должен сопровождать проект до прохождения экспертизы. Это не удорожание – это страхование

Третье. Цифровая цепочка: от скважины до BIM-модели. Новые нормативы, XML-схемы Минстроя, требования к BIM-интеграции – создают техническую инфраструктуру для сквозного обмена данными. Цифровая инженерно-геологическая модель, структурированная в формате, совместимом с BIM-средой проектировщика, обеспечивает автоматическую актуализацию расчётов при изменении исходных данных, сквозную прослеживаемость от скважины до конструктивного решения фундамента, снижение количества коллизий на этапе проектирования и ускорение прохождения экспертизы. Наш опыт показывает, что организации, которые первыми перешли на цифровые форматы, уже получают конкурентное преимущество – сокращение сроков согласования на недели

Четвёртое. Контроль качества изысканий — реальный, а не формальный. Сегодня контроль качества в процессе проведения изысканий фактически отсутствует. Акт контроля и приёмки работ, предусмотренный п. 4.39 СП 47.13330/2016, нередко оформляется формально. Между тем, новые требования к программе изысканий – с расчётным обоснованием объёмов работ, привязкой к ИГЭ, статистической обработкой по ГОСТ 20522 – создают основу для объективной проверки. Застройщик, передавая изыскания подрядчику, должен контролировать процесс: от полевого журнала до лабораторного протокола. Электронные журналы бурения, машиночитаемые форматы, цифровые модели – всё это инструменты, которые делают контроль прозрачным



Заключение

- Качество строительства начинается не на стройплощадке. Оно начинается на этапе изысканий – с первой скважины, с первого измерения, с первого обоснованного решения. Новые нормы, при всей их сложности и объёме, на самом деле направлены на одно: сделать так, чтобы данные изысканий доходили до проектировщика без потерь, а проектные решения – до строителя без искажений. Нормативный шторм – это не угроза. Это возможность навести порядок в цепочке, которая слишком долго была разорвана.
- Правило десятикратных затрат неумолимо: каждый рубль, сэкономленный на изысканиях, превращается в десять рублей потерь на проектировании и в сто – на стройке. В условиях, когда рынок сжимается, а цена ошибки возрастает, качественные изыскания – это не статья расходов. Это самый рентабельный вид инвестиций в проект.