Специфика реализации объектов с участием госфинансирования

Совместная работа госзаказчика и подрядчика

Евгений Кемилевич Енокаев

Заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области

Комитет по строительству Ленобласти в 2026 году

по адресной инвестиционной программе

Ключевые показатели деятельности

88

социальных объектов финансируется (проектирование и строительство)

из них 43

объекта — в процессе строительства и реконструкции

8,3 млрд ₽

финансирование по консолидированному бюджету (7,6 млрд ₽ — областной)

11

объектов к вводу до конца 2026 года

по программе «Соцобъекты в обмен на налоги»



введено — 6 образовательных учреждений

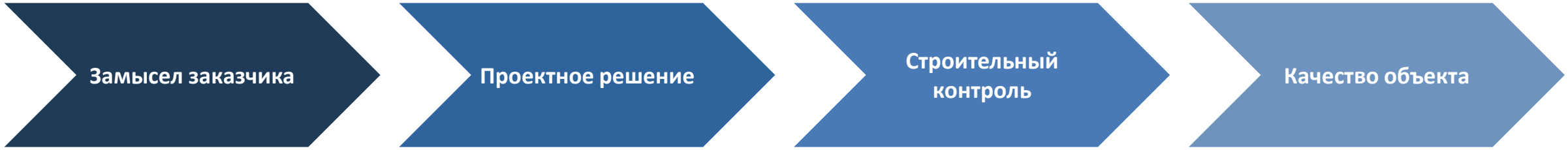
план до конца года — ещё 5 детских садов

Комитет — главный распорядитель бюджетных средств (ГРБС). Финансирует строительство социальных объектов для государственных и муниципальных заказчиков области.

Также — господдержка улучшения жилищных условий и переселение граждан из аварийного жилья.

Качество проекта в первую очередь должно быть заложено проектным решением и уже только потом доказано строительным контролем!

Сегодня в строительстве законодательно не обеспечен принцип эффективности решений



Качество строительства и эффективность вложений бюджетных средств во многом зависит от качества проектирования

Разрыв в регулировании

Законодательно не обеспечен принцип эффективности решений: нет чётких методик и критериев.

Госэкспертиза проверяет решения на соответствие заданию (ЗНП), подписанному заказчиком и не оценивает оптимальность.

Решение о финансировании проекта принимается без оценки его оптимальности.

Пример: школа, м² на одно место

20 м²

базовый вариант стоимости

25 м² — разница в цене — сотни миллионов ₽ — **30 м²**

При этом все варианты соответствуют нормам!!!

Площадь заложена «с запасом» → дорогой объект

Решение: на этапе подготовки ТЗ чётко описывать замысел и технологические требования.

Выбор оптимального решения

Принятие ключевых решений происходит в момент разработки задания на проектирование (ТЗ)

ТЗ: описание замысла → **Оптимальное решение**

Выбор оптимального решения - сложная, компетентная и трудоёмкая задача.

Проектировщики её, как правило, не решают, называя «вариантным проектированием».

Два барьера

1. Заказчик часто не обладает профессиональными компетенциями в проектировании

2. ТЗ и выбор решений готовятся до заключения контракта — без участия проектировщиков

Решение Минстроя: внедрение стадии ТЭО — начальной стадии проектирования

Проработка принципиальных проектных решений · основных ТЭП объекта · технологии производства · ориентировочной (предельной) стоимости строительства

После внедрения стадии ТЭО вопросам эффективности будет уделено необходимое внимание.

Специфика Ленобласти: заказчики разного масштаба

Госзаказчик
Большой сформированный профессиональный коллектив

Муниципальный заказчик
Небольшой коллектив — несколько специалистов

Отсутствие заказчика
Иногда — в отдельных муниципальных образованиях

Реализация гладко, без сбоев

Серьёзные трудности:
перепроектирование · смена генподрядчика · приостановка работ · консервация · возобновление · суды

В случае трудностей страдают все: жители, ожидающие ввода объекта, государство и подрядчик.

Корректировка ПСД — распространённая сложность

Причины

- Техническая часть ПД быстро устаревает (нормативы, оборудование)
- Изменения в ИРД, влияющие на принятые решения
- Изменение условий присоединения к инженерным сетям
- Не актуальная стоимость строительства
- Не подобраны оптимальные проектные решения

Последствия

- Незапланированные расходы на корректировку
- Увеличение сроков из-за повторной госэкспертизы
- Негативное влияние на качество реализации проекта

Значительная часть инвестиционно-строительного цикла тратится на перепроектирование объекта в ходе его реализации.

Мера 1. Своевременная актуализация ПД

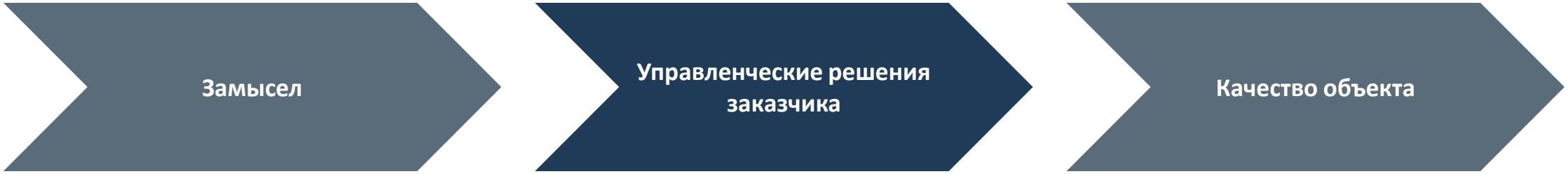
Актуализация технической части отражается на стоимости.

Мера 2. Пересчёт и достоверность до конкурса

Нужно выполнять пересчет в текущий уровень цен до заключения контракта. Реальная инфляция опережает индексы-дефляторы.

Сегодня заказчик фактически управляет стройкой на верхнем уровне, и от его решений напрямую зависит качество объекта.

В закупках по 44-ФЗ Заказчик не может гарантировать что генподрядчик будет высоко квалифицирован. Для достижения качества Заказчик вынужден глубоко погружаться в организацию строительного процесса и встроить генподрядчика в свою систему управления.
Роль Заказчика в строительном процессе существенно возрастает.



Качество строительства носит вторичный характер, если допущены существенные ошибки на этапе замысла или в последующих управленческих решениях.

ВЫВОД

Для улучшения качества необходимо укреплять институт заказчика

Заказчик сегодня должен владеть современными технологиями и его роль в управлении строительством увеличилась и с расширением цифровых инструментов, и появлением новых возможностей продолжит увеличиваться.