

# КТО ТАК СТРОИТ?



**А. Н. Колубков,**  
директор ООО ППФ «АК»,  
вице-президент НП «АВОК»

Объемы жилищного строительства в РФ растут вопреки всему, включая пандемию. Жилищное строительство, финансирование которого на 97% обеспечивается населением, – локомотив развития экономики страны. Приобретение населением построенного жилья, а также услуг ЖКХ приносит ежегодно от 8,0 до 8,5 трлн рублей за счет роста в том числе объемов производства строительных материалов, развития сети дорог, роста продаж мебели, бытовой техники, текстиля, домашней утвари и развития ЖКХ в целом, включая автономные инженерные системы и оборудование. Например, годовой оборот сферы ЖКХ составил в прошлом году более 5,4 трлн рублей. Но при этом проблемы отрасли – незавершенность реформ при слабой платежеспособности населения, которое оплачивает 86% услуг ЖКХ, затрудняющая введение механизмов привлечения внебюджетных инвестиций; неразвитость институтов ответственных собственников жилья и ТСЖ, управляющих компаний; дефицит профессиональных кадров – не решаются.

## Жилищный рынок в цифрах

Большой проблемой строительного бума является снижение во вновь строящихся МКД средних размеров квартир с 81 м<sup>2</sup> в 2000 году до 49,9 м<sup>2</sup> в 2020-м. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя России – 26,3 м<sup>2</sup> – отстает от уровня ряда стран: Польши (27 м<sup>2</sup>), Армении (31,9 м<sup>2</sup>), Франции (40 м<sup>2</sup>), Китая (40,8 м<sup>2</sup>), Германии (47 м<sup>2</sup>), США (70 м<sup>2</sup>). По прогнозу, численность населения России к 2040 году уменьшится до 130 млн чел. Поэтому при существующей средней обеспеченности и среднем размере семьи 3–3,5 человека средний размер квартир в МКД необходимо поддерживать на уровне не менее 79–92 м<sup>2</sup> при одновременном снижении их стоимости. Иначе не решается задача поддержки демографического развития населения, установленная в решениях Президента Российской Федерации. Сначала Росстат пересмотрел итоги 2020 года, изменив минус на плюс, теперь сообщил об увеличении объемов ввода жилья в первом квартале сразу на 15% в годовом выражении.

Темпы роста ввода домов ИЖС в 5–6 раз превышают общие темпы роста жилищного строительства. До 66% населения страны желает приобретать дома ИЖС.

## Проблемы строительной отрасли

Проблемы в строительстве и ЖКХ в целом – незавершенность реформ, задержка реальных реформ системы ценообразования и системы технического регулирования, сохранение и наращивание административных барьеров, тормозящих развитие экономики страны.

В первом квартале 2021 года в стране было сдано в эксплуатацию 228 тыс. квартир в многоквартирных и жилых домах, включая построенные населением, общей площадью жилых помещений 17,8 млн м<sup>2</sup>. По сравнению с первым кварталом 2020-го объемы ввода жилья увеличились на 15,4%, сообщил Росстат. Одновременно с этим две трети россиян (68%) «ни при каких обстоятельствах» не готовы приобретать у застройщика жилье, которое пока не достроено. Кроме того, региональные сводки новостей и телерепортажи, посвященные авариям, прорывам труб, обрушениям фасадов, потолков в новостройках, все чаще наводят на мысль, что даже уже готовая новостройка может преподнести неприятный сюрприз. 90–95%

новостроек страдают такими «болезнями», как различные недоделки и браки – это подтверждается исками об устранении недочетов, допущенных при строительстве.

Чаще всего собственники и жильцы новых квартир – около 80% случаев – замечают недостатки оконных блоков, примерно 50% жалуются на протечки кровли, промерзание стен, около 40% жалоб касаются нарушений вентиляции в многоквартирном доме и, как следствие, в квартире, около 60% жалуются на качество черновой отделки, 90% – на проблемы с цементной стяжкой, часты жалобы на разгерметизацию швов. И это еще не весь список. В результате даже однокомнатная квартира может потребовать ремонтных работ примерно на 1 млн рублей для устранения проблем со звукопроницаемостью и гидроизоляцией, утепления, выравнивания стен и пола, замены оконных блоков и прочего «по мелочам». Причина всегда одна – «экономия». Она начинается с этапа проектирования и заканчивается использованием более дешевых материалов, привлечением не всегда квалифицированных рабочих, что вместе с нарушением технологических процессов приводит к серьезным проблемам. Каждая конкретная новостройка – сюрприз в коробке, при том что многие уважающие себя застройщики ведут даже прямую трансляцию этапов строительства.

По данным на декабрь 2019-го, за последние два года к застройщикам подано около 3,7 тыс. исков о нарушении требований к строительству, по которым с компаний взыскано более 6,5 млрд рублей. Причем суды для решения таких споров пользуются положениями закона «О защите прав потребителей» и в подавляющем большинстве случаев выносят положительное решение о взыскании неустойки с застройщика. Были случаи, когда общая сумма взысканных на основании решений судов неустоек и штрафов в 1,5 раза превышала стоимость квартиры. А подобные ситуации негативно сказываются на финансово-хозяйственной деятельности застройщиков и их устойчивости, особенно в условиях перехода на проектное финансирование.

Конечно, нет ничего плохого в том, что покупатели, заплатившие за качественное жилье, обращаются к юристам, чтобы добиться восстановления своих прав. Но зачастую эти недочеты не носят масштабного характера и могут быть устранены без суда. Причем претензию покупателя застройщик должен по закону рассмотреть за 10 дней, после этого включается счетчик неустойки. Суды



взыскивают с застройщиков по 1 % от стоимости всей квартиры, а не выявленного недостатка, за каждый день просрочки удовлетворения требования потребителя в добровольном порядке. А учитывая, что на суд с апелляцией и кассацией в среднем уходит 6–8 мес., неустойка получается больше, чем стоимость самой квартиры. Плюс к этому с застройщика взыскивается штраф в размере 50 % от суммы, присужденной потребителю. В 95 % случаев дела завершаются в пользу потребителей. Для сравнения, в сфере коммунальных услуг этот показатель составляет 79% случаев, в сфере медуслуг – 76%. И значит, в сфере строительства жилья не все так гладко и застройщики объективно нарушают права потребителей.

Безусловно, застройщики не ангелы, поэтому нужно выстраивать нормативно-правовую базу таким образом, чтобы строящиеся здания соответствовали ожиданиям потребителя и обеспечивали безопасность пользования. В правительстве между тем взят курс на сокращение административных барьеров в строительстве и развитие цифровизации – это, по мнению властей, позволит сэкономить около 2 трлн рублей в год. Как уточняется, чтобы улучшать качество жилищного

строительства, надо еще больше совершенствовать продукт и сервис, развивая здоровую конкуренцию между застройщиками.

В России в последние годы появляются неплохие жилые комплексы, их становится все больше, причем квартиры в них не стоят каких-то заоблачных денег. Проблема в том, что девелоперам выгоднее всего строить именно многоэтажки без какой-либо инфраструктуры. А чиновники, которые привыкли согласовывать любые «хотелки» своих друзей-застройщиков, не хотят ничего менять. Поэтому в ближайшее время многоэтажки нигде не исчезнут. Более того, в России существует нацпроект, согласно которому две трети жилья, возводимого с 2019 по 2024 годы, должно быть многоэтажным. При этом многоэтажки дороги в строительстве и эксплуатации. «Потери» площади на незадымляемые лестницы, лифтовые шахты, коридоры, места для коммуникаций составляют до 30–35%. На строительство этих площадей надо потратить ресурсы, но их невозможно продать.

К сожалению, в России совсем не учитывается стоимость здания за время всего жизненного цикла, хотя на проектирование и стройку тратится

в среднем всего 20% от общих затрат на здание за все время его жизни. Остальные расходы – на эксплуатацию, ремонты и утилизацию материалов. Если учесть все затраты, получится, что строительство многоэтажек – это трата огромных ресурсов сегодня и закладывание мины под будущие поколения.

**Строительство жилья – тот редкий случай, когда предложение рождает прежде всего не спрос, а своды правил. А поскольку их качество оставляет желать лучшего, истоки проблем строящихся зданий нужно искать в первую очередь в них.**

При сдаче дома или его дальнейшей эксплуатации у собственников нового современного жилья вызывают нарекания почти все стадии и аспекты строительства, и тому доказательство многочисленные свидетельства очевидцев происходящего. Складывается устойчивое ощущение, что покупка нового жилья на первичном рынке, призванная облегчить жизнь людям, наоборот, только все усложняет и лишь добавляет проблем.

## Как решить проблему качества строительства?

Прежде всего – требованиями безопасности проживания, которые должны соблюдаться всеми участниками процесса.

Проектировать такой объем строительства тоже кому-то нужно, но такое количество проектировщиков одновременно в стране не появится. Некоторые регионы пытаются представить проекты, разработанные полвека назад и не имеющие никакого отношения к реальности. Еще одна проблема – проектируют одни, строят другие, пуском, наладкой и эксплуатацией занимаются третьи. Это приводит к тому, что за неудачи при запуске проекта не отвечает никто.

За последние 15 лет мы видели уже пять глобальных попыток реформирования структуры нормативно-технической документации в строительстве – слишком много для отдельно взятой страны и отрасли. Выросло целое поколение проектировщиков, у которых принцип избирательности применения положений СП стал нормой, и целое поколение молодых экспертов, которые выполняют анализ проектной документации по этому принципу. Все остальное, важное для развития отрасли, повышения качества



Фото: varlamov.ru

Ilya Varlamov | varlamov.ru

проектирования и надежности строительства, остается без должного внимания. Естественно, что данное положение никого из проектного сообщества не устраивает.

Проектировщики люди творческие, но в то же время стоящие на букве закона, норм и правил. В последние годы появилось столько нормативных актов, постановлений правительства, технических регламентов, правил, утвержденных правительством, сводов правил, актуализированных СНиПов, национальных стандартов, СанПиНов, сводов правил по пожарной безопасности и т. п., что проектировщику легко заблудиться. Вопрос: кому это нужно? Кто-то целенаправленно разрушает проектное дело, образуя вокруг него замкнутый круг? Но самое главное, что многие нормативные документы не стыкуются между собой. Такое впечатление, что нормы и правила пишут бесконтрольно все, кто захочет. В данный период необходимо наличие целостности нормативных документов без деления их на части обязательного и добровольного применения.

К сожалению, проблема нормативно-технической базы в России не решается десятилетиями. Постоянно рождаются стратегии развития, концепции, дорожные карты, но, по сути не имея выстроенной структуры нормативно-технической документации на весь жизненный цикл зданий, они ни к чему не приводят, а только меняют друг друга с завидной цикличностью.

Очередной, свежий повод к развитию НТД – переход на еврокоды. Уже несколько раз пытались это сделать, поняли, что не нужно, что мы – страна с другим климатом, другим укладом, но раз за разом упорно предпринимаются попытки их внедрения. Что же получится в случае успеха – параллельное существование нескольких систем нормирования? Для чего? Не проще ли возродить на новом уровне свою систему, предшественники которой признаны и развиты многими странами? Мир тесен, и все новое так или иначе все равно фильтруется, примеряется к нашим реалиям квалифицированными специалистами и проектировщиками. Или здесь намечается очередной повод для сотворения нормативных документов за бюджетные деньги?

Если вернуться к квалификации и состоянию дел в проектных организациях, то тут нарастает кризис. Низкое качество образования, смена поколений, развал государственных институтов приводят к соответствующему качеству проектов и, как следствие, построек. Объявлен переход на технологии информационного проектирования. С 1 января по распоряжению правительства все бюджетные объекты должны проектироваться и строиться с учетом этих

технологий. А что правительство сделало для этого? Ничего – даже нормативная база не сформирована полностью. А озадачилось ли правительство вопросом, на каком программном обеспечении это будет создаваться? А кто будет обеспечивать защиту информации на импортном ПО? А сколько это будет стоить для проектных компаний? Проблемы здесь огромные. Легально обеспечить рабочее место проектировщика очень дорого – например, ПО Revit обойдется примерно в полмиллиона рублей. А организация? А подписка? А новые ежегодные версии Autodesk? Кого собирается стимулировать правительство? Своего проектировщика или иностранного разработчика ПО?

Очень важный вопрос, который нужно решить на законодательном уровне, – стоимость проектных работ. Почему бы не установить законом, что стоимость проектных работ не может быть, например, меньше расценок, установленных самим государством при проведении тендеров? Найти проектную организацию с меньшей стоимостью проектных работ означает, что чем меньше будет затрачено на проект, тем менее качественные здания будут строиться.

В строительстве происходит то же самое. По тендеру отбираются компании, строящие дома с инженерными системами, которые сразу не будут работать не только в силу низкого качества проекта, но и из-за низкой квалификации строителей. Очень интересно читать в новостях о предложении, например, депортировать принудительно всех мигрантов из соседних стран, работавших на стройках без соответствующих договоренностей между странами, с уплатой соответствующих сумм. Да, деньги государству нужнее, чем качество строительства зданий, где рабочую силу на стройки согласилась поставлять ФСИН.

Очень тревожная тенденция работы Минстроя – «все в угоду бизнесу». Тревожная потому, что цели бизнеса – построить дешево и уйти с прибылью, а покупателя оставить у разбитого корыта – выглядят неприемлемыми для современного общества.

Застройщики уловили момент и начали скоординированные «наезды» на пункты сводов правил, предписывающие осуществлять грамотные энергоэффективные решения, путем организации массы написанных под копирку писем в Минстрой. Такие действия нужно строго пресекать, а не идти на поводу голословных заявлений об удорожании строительства за счет бюджета. Бюджет больше потеряет за счет упущенной выгоды от продажи энергоресурсов и расходов на поддержание затратных проектных решений.

*Окончание статьи читайте на с. 54.*

# КТО ТАК СТРОИТ?

**А. Н. Колубков, директор ООО ППФ «АК»,  
вице-президент НП «АВОК»**

*Окончание статьи. Начало на стр. 4*

## Энергоэффективность в новом строительстве

В течение последних трех лет со стороны Минстроя РФ идет планомерная работа по исключению требований по энергоэффективности из нормативно-правовых актов, подконтрольных указанному ведомству. В частности, в ходе реализации регуляторной гильотины было отменено ПП № 18 и взамен него принято полостью выхолощенное ПП № 2035, не содержащее никаких конкретных требований по энергосберегающим мероприятиям в МКД. Сейчас Минстрой РФ инициировал новую редакцию ПП № 2035, однако и в ней нет требований по применению в строительстве и при капитальном ремонте основных мероприятий по энергосбережению, что идет вразрез с действующим ФЗ № 261 и ФЗ № 384. Аналогичной корректировке подвергаются и приказы Минстроя № 1550 и 399.

Основные положения свода правил (СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»), содержащие требования по применению энергоресурсосберегающих мероприятий в МКД, проектом ПП № 985 предлагается перевести в категорию требований добровольного применения. Это, во-первых, противоречит обязательным требованиям ФЗ № 261 и 384, а во-вторых, однозначно приведет к полному игнорированию мероприятий по энергоресурсосбережению при проектировании и строительстве.

Энергосбережение невозможно обеспечить в полной мере без включения в этот процесс жителей через их финансовую заинтересованность в снижении коммунальных платежей за использованные ресурсы. В системах электро- и водоснабжения (холодного и горячего) жители органично включены в рациональное использование указанных ресурсов посредством самостоятельного регулирования их потребления по требованию и оплаты за фактический объем потребления ресурса, определяемый по индивидуальным приборам учета. Аналогичная схема включения жителей в процесс энергосберегающего потребления тепловой энергии на отопление предусмотрена и в ФЗ № 261. В указанном законе содержится требование об

обязательном применении в МКД приборов индивидуального учета тепла. Однако формулы расчета с жителями за тепло на отопление по индивидуальным приборам учета, прописанные в ПП № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах...», содержат значительные ошибки, приводящие к ситуациям, когда платежи в квартирах, оснащенных приборами учета, оказываются больше, нежели платежи в аналогичных квартирах, не оснащенных такими приборами. Все это приводит к демотивации жителей в вопросе энергосбережения, перерасходу тепловой энергии на здание и социальному напряжению.

Все указанное выше свидетельствует о четко наметившейся тенденции к развороту в сторону практики середины XX века – строительства упрощенных зданий с высоким уровнем энергоресурсопотребления. Фактически это намерение добиться сиюминутного эффекта, снизив сегодняшние затраты за счет увеличения будущих затрат следующего поколения на эксплуатацию таких зданий.

## Нормативная база: современная ситуация

Опять приходится вернуться к нормативной базе. Необходимо заканчивать с принципом обязательности-добровольности, который кроме вреда не несет ничего! Создание разных перечней СП в поддержку разных техрегламентов лишь усугубляет ситуацию и ведет к бесконтрольному существованию и развитию параллельной системы нормотворчества в виде СТУ. Это особенно наглядно выражено в проекте нового ПП № 885 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985», когда опять же в угоду бизнесу в сводах правил исключаются из

обязательного применения пункты, направленные на энергосбережение, – как следует из пояснительной записки к ПП № 985, по предложениям профессионального сообщества, к которому не отнесены разработчики СП. Кто же эти представители профессионального сообщества? Никто не знает, даже в Минстрое!

Согласно п. 9 ст. 6 ФЗ № 384, «согласованные в установленном порядке специальные технические условия могут являться основанием для включения содержащихся в таких специальных технических условиях требований к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки в национальные стандарты и своды правил, применение которых обеспечивает соблюдение требований настоящего Федерального закона».

Что же это за требования, без которых не обойтись?

В работе над пересмотром СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 60.13330.2020 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» Минстроем был представлен пакет из 150 СТУ, которые разработаны в связи с отсутствием (недостаточностью) и необходимостью отступления от обязательных нормативных требований к проектированию с целью включения повторяющихся пунктов в своды правил. Приняты положения 14 СТУ, приняты частично с предложением проведения НИ-ОКР для анализа предложенных мероприятий семь СТУ! Всего принято менее 1 % от общего количества пунктов в данных замечаниях.

Порядка 80 % переписывали без стеснения пункты СП 253.1325800 «Инженерные системы высотных зданий» с мотивировкой, что документ содержит недостаточно требований к проектированию систем водоснабжения. Просто шедевр – в т.ч. и от экспертов МГЭ. Это все равно что сказать «недостаточно слов, чтобы описать красивый закат солнца».

Вот наиболее интересные моменты.

- Система хозяйственного-питьевого (холодного и горячего) водоснабжения жилого здания должна быть зонирована по вертикальным отсекам высотой не более 100 м с тем, чтобы давление воды в каждой зоне не превышало допустимое давление в трубопроводах и оборудовании систем водоснабжения.
- Вытяжные части канализационных стояков допускается размещать на расстоянии менее 4 м от открываемых окон и балконов «Комплекса»

при условии очистки воздуха, выбрасываемого из стояков, фильтрами, улавливающими неприятные запахи.

- Стояки систем холодного и горячего водоснабжения (в т.ч. циркуляции), к которым присоединяются санитарно-технические приборы, а также транзитные стояки циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения допускается размещать в шахтах квартир, без доступа к ним со стороны коридора.
- Допускается выполнять соединения оцинкованных труб систем водоснабжения и ливневой канализации зданий на сварке при выполнении требований пунктов 4.2–4.21 настоящих СТУ. Сварочные работы должны выполняться аттестованными сварщиками и специалистами сварочного производства, сварочным оборудованием, материалами и технологиями сварки.
- Для защиты от вредных испарений оксида цинка сварщик обязан работать в респираторе. На лице у него должна быть защитная маска (защитные очки), на руках – резиновые перчатки, снабженные теплоизолирующей тканью. Соединение оцинкованных стальных труб, деталей и узлов сваркой при монтаже и на заготовительном предприятии следует выполнять при условии обеспечения местного отсоса токсичных выделений.
- В пределах жилых квартир допускается прокладывать канализационные и водосточные трубопроводы при условии размещения их в шахтах с устройством шумоизоляции, а также соответствия их требованиям законодательства Российской Федерации в области пожарной безопасности.
- Допускается прокладка канализационных трубопроводов, в т.ч. в стенах, в выгороженных шахтах, под потолком с глухой зашивкой, в каналах в конструкции пола помещений рабочих пространств, вестибюлей, диспетчерских и венткамер, обеденных залов, кухонь предприятий общественного питания, торговых залов, складов пищевых продуктов и ценных товаров. Допускается устройство общих систем (в том числе воздухопроводов, воздухоприемных устройств наружного воздуха, форкамер, выбросных устройств) приточно-вытяжной противодымной или общеобменной вентиляции для обслуживания разных пожарных отсеков одного класса функциональной пожарной опасности, при подтверждении работоспособности систем и обеспечении нормативных перепадов давления.



- Для систем общеобменной вентиляции помещений квартир (кухни, санузел, умывальные, душевые, ванны, постирочные, гардеробы) вместо воздушных затворов допускается предусматривать противопожарные нормально-открытые клапаны – на поэтажных сборных воздуховодах в местах присоединения их к вертикальному или горизонтальному коллектору, при этом должен быть обеспечен обязательный доступ к указанным противопожарным клапанам со стороны мест общего пользования (коридоров, холлов, вестибюлей).

Особенно тревожит последнее – то, что системы вентиляции жилых зданий стало допустимо проектировать и строить по принципу офисных зданий при попустительстве МЧС. Очень плохое и небезопасное в пользовании решение.

В итоге «благодаря» СТУ за 2017–2020 годы мы получили тысячи зданий, для которых были согласованы отступления от требований сводов правил, включенных в перечень к ФЗ № 123. Это может привести к очень печальным последствиям. Из-за СТУ мы получили хаос в сфере нормативного регулирования. Некоторые недобросовестные проектировщики и строители фактически превратили СТУ в инструмент «узаконивания» нарушений требований нормативных документов, затыкая таким образом свои огрехи.

Но СТУ не должны согласовывать отступления от нормативных документов по пожарной безопасности! Это ведет к снижению уровня противопожарной безопасности зданий и сооружений. В итоге мы получаем множество зданий, где противопожарная безопасность очень сильно зависит от исправности всех инженерных систем.

Действительно ли в вашем здании все инженерные системы находятся в исправном состоянии?

Думаю, к сожалению, во многих случаях ответ будет отрицательным.

МЧС, согласовывая СТУ, не спешит при разработке и обновлении сводов правил включать туда требования и допущения, согласованные в СТУ. Фактически таким образом создается административный и финансовый барьер для застройщиков, проектировщиков и строителей.

Вот уже несколько лет как МЧС согласовывает возможность не предусматривать в высотных зданиях лестничные клетки типа Н1, заменяя их на лестничные клетки типа Н2 с входом через тамбур с подпором воздуха. Почему при переработке сводов правил (например, СП 1.13130 был переработан в 2020 году) данные допущения не были добавлены?

На сайте МЧС в разделе «Согласование СТУ» присутствует перечень типовых решений, согласованных главным государственным инспектором РФ по пожарному надзору (<https://www.mchs.gov.ru/deyatelnost/uslugi/soglasovanie-stu-dlya-obektov>). В списке – такие типовые решения, как проектирование жилых зданий до 100 м, проектирование многофункциональных объектов, проектирование зданий офисов до 75 м, проектирование зданий с двумя подземными этажами и проч.

Для каких-то типовых решений нормативные документы существуют – например, для высотных зданий и сооружений это СП 253.1325800.2016, СП 267.1325800.2016, СП 477.1325800. Однако МЧС все равно согласовывает СТУ на высотные здания, вместо того чтобы отказывать в согласовании СТУ и указывать на необходимость проектирования высотных зданий в соответствии с нормативными документами.

Другие типовые решения МЧС не спешит добавить в существующие нормативные документы или разработать соответствующий документ и включить его в перечень к ФЗ № 123, занимаясь вместо этого конвейерным согласованием СТУ. Чем больше сводов правил по пожарной безопасности, тем больше СТУ согласовывает нормативно-технический совет МЧС.

Казалось бы, чем больше нормативных документов, тем меньше СТУ должно остаться. Но, видимо, это не про пожарную безопасность! Подобный факт логике не поддается, и сравнить его можно только с увеличением цен на бензин при уменьшении цен на нефть.

Во времена СССР все отступления от действующих СНиПов согласовались в организациях, которые эти СНиПы непосредственно разрабатывали. К сожалению, страна изменилась. Все решает

бизнес, и зачастую не в пользу соблюдения безопасности эксплуатации зданий.

В настоящее время отступления от нормативных документов согласовываются в МЧС и в Минстрое. Рассмотрением СТУ занимается нормативно-технический совет. Давно назрела необходимость того, чтобы организация, занимавшаяся разработкой нормативного документа, отступление от которого согласовывает МЧС или Минстрой, тоже давала свое заключение или участвовала в нормативно-техническом совете.

Требований безопасности достаточно в действующих нормативных документах, и не надо искать поводов для выявления несовершенства НТД. Проще принять меры к их совершенствованию, но совершенствованию не количественному, чем занимается сейчас Минстрой, а качественному. Хочется надеяться, что разрабатываемые сейчас концепции совершенствования нормативно-технической документации строительной отрасли и соответствующие дорожные карты будут приняты в ближайшее время.

Согласно п. 8 ст. 6 ФЗ № 384, разработка СТУ осуществляется, если требований к надежности и безопасности, установленных строительными нормами, недостаточно или такие требования не установлены строительными нормами или национальными стандартами и сводами правил. Исходя из буквального толкования рассматриваемой нормы, если требования не установлены строительными нормами, но при этом установлены национальными стандартами и сводами правил, подготовка проектной документации должна осуществляться в соответствии с требованиями национальных стандартов и сводов правил. В данном случае специальные технические условия не могут быть разработаны с целью отступления от установленных требований, предусмотренных национальными стандартами и сводами правил, и проектирование должно осуществляться в строгом соответствии с этими требованиями.

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии периодически издает перечни документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Очень интересный подход: государство одно, но требования безопасности разделены по принадлежности к федеральному органу исполнительной власти. Закономерен вопрос, а почему

перечень не может быть единым?! Такой подход решил бы множество проблем с написанием СТУ под предлогом отсутствия нормативных документов в перечне к 123-ФЗ.

Очевидным является условие, что национальные стандарты и своды правил представляют собой документы добровольного применения. Однако в рассмотренной редакции возможно сделать вывод, что при отсутствии необходимых требований, предусмотренных на уровне строительных норм, обязательными к применению будут своды правил и национальные стандарты, содержащие необходимые требования. При этом отступление от требований национальных стандартов и сводов правил не допускается, а также не допускается разработка специальных технических условий.

**В 2018 году НП «АВОК» была предложена «Структура нормативной документации в строительстве» с выделением ограниченного количества сводов правил, требования которых будут целиком обязательными к применению.**

На основании выводов данной работы и вышеизложенного предполагалось включение в ст. 6 ФЗ № 384 следующих, более привычных формулировок.

- Свод правил подлежат применению всеми органами управления и надзора, предприятиями и организациями независимо от формы собственности и принадлежности, гражданами, занимающимися индивидуальной трудовой деятельностью или осуществляющими индивидуальное строительство, а также общественными и иными организациями, включая предприятия с участием зарубежных партнеров, зарубежными юридическими и физическими лицами.
- Отсутствие в договоре (контракте) ссылок на своды правил не освобождает исполнителя от их соблюдения.
- Разрешение на отступление от требований сводов правил в обоснованных случаях может дать только орган, которым этот документ введен на территории Российской Федерации, при наличии компенсирующих мероприятий и согласований органов надзора.
- Юридические и физические лица несут ответственность за нарушение требований и правильность применения положений нормативных документов в соответствии с законодательством.

**Данная статья является открытым письмом в адрес Правительства РФ.**