

Аналитическая записка
Тема: Улучшение контроля в сфере строительства
Атырауской области

Исполнил: Сембаев Асет Саматович

Начальник отдела государственного архитектурно-строительной инспекции Управления ГАСК

Кому: Управлению ГАСК

Введение.

На территории Атырауской области имеется множество объектов которые строятся без разрешительных документов, имеется множество организации которые осуществляет лицензируемую деятельность без соответствующей квалификации.

Причинами указанных нарушений является недостаточный контроль со стороны уполномоченных органов и низкая ответственность прямо заинтересованных лиц, которыми являются участники строительства.

В данной аналитической записке рассмотрим методы по устранению или улучшению имеющуюся действительность.

Основная часть.

Международный опыт контроля строительства охватывает разнообразные подходы и методы для обеспечения качества, безопасности и эффективности строительных проектов. Вот некоторые ключевые аспекты и практики, которые активно применяются в разных странах:

1. Стандарты и Регулирование

- **ISO (Международная организация по стандартизации):** Разработка и применение стандартов для управления качеством, безопасности и устойчивости строительных проектов. Например, ISO 9001 для систем управления качеством и ISO 45001 для охраны труда.
- **Местные строительные кодексы:** Во многих странах существуют свои строительные кодексы и нормы, такие как IBC (International Building Code) в США и Eurocodes в странах ЕС, которые регулируют проектирование, строительство и контроль.

2. Методы контроля качества

- **Инспекции и сертификации:** Регулярные проверки и сертификация строительных работ и материалов для соответствия стандартам. Например, в Германии широко используется система сертификации RAL для оценки качества строительных материалов.
- **Качество по стандартам LEED:** Оценка устойчивости и экологичности зданий по стандартам LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) в США и других странах.

3. Информационные технологии

- **Building Information Modeling (BIM):** Использование цифровых моделей для планирования, координации и контроля всех этапов строительства. BIM помогает в отслеживании хода выполнения работ, идентификации проблем на ранних стадиях и управлении изменениями.
- **Программное обеспечение для управления проектами:** Использование специализированных программных решений для контроля бюджета, сроков и качества, таких как Procore и PlanGrid.

4. Методы аудита и контроля

- **Аудит и проверка:** Проведение независимого аудита для проверки соответствия проектной документации и строительных работ. Это может включать внутренние и внешние проверки, как это практикуется в Канаде и Великобритании.
- **Тестирование и испытания:** Регулярное тестирование строительных материалов и систем, таких как испытания на прочность бетона и герметичность систем вентиляции.

5. Управление рисками

- **Анализ рисков:** Использование методов для оценки и управления потенциальными рисками на каждом этапе строительства. Это может включать создание планов управления рисками и проведение регулярных оценок.
- **Форс-мажорные ситуации:** Применение подходов для управления нештатными ситуациями, такими как стихийные бедствия или экономические кризисы, для минимизации их воздействия на проект.

6. Обучение и сертификация специалистов

- **Обучение и сертификация:** Обучение и сертификация специалистов в области контроля качества и управления строительством. В странах с развитыми строительными рынками, таких как США и Великобритания, существуют профессиональные сертификации, такие как PMP (Project Management Professional) и CQM (Certified Quality Manager).

7. Проектное управление и взаимодействие

- **Методология управления проектами:** Применение признанных методологий управления проектами, таких как PRINCE2 (Projects in Controlled Environments) в Великобритании или PMBOK (Project Management Body of Knowledge) в США.
- **Контроль и отчетность:** Эффективное управление отчетностью и коммуникацией между всеми участниками проекта для обеспечения прозрачности и своевременного решения проблем.

8. Правоприменение и ответственность

- **Юридическая ответственность:** Соблюдение юридических требований и стандартов, что может включать требования к лицензированию, сертификации и ответственности за несоответствия. Эти методы и подходы помогают обеспечить успешное выполнение строительных проектов, минимизируя риски и гарантируя соблюдение стандартов качества и безопасности. Использование международного

опыта в этих областях может значительно повысить эффективность и надежность контроля строительства в любой стране.

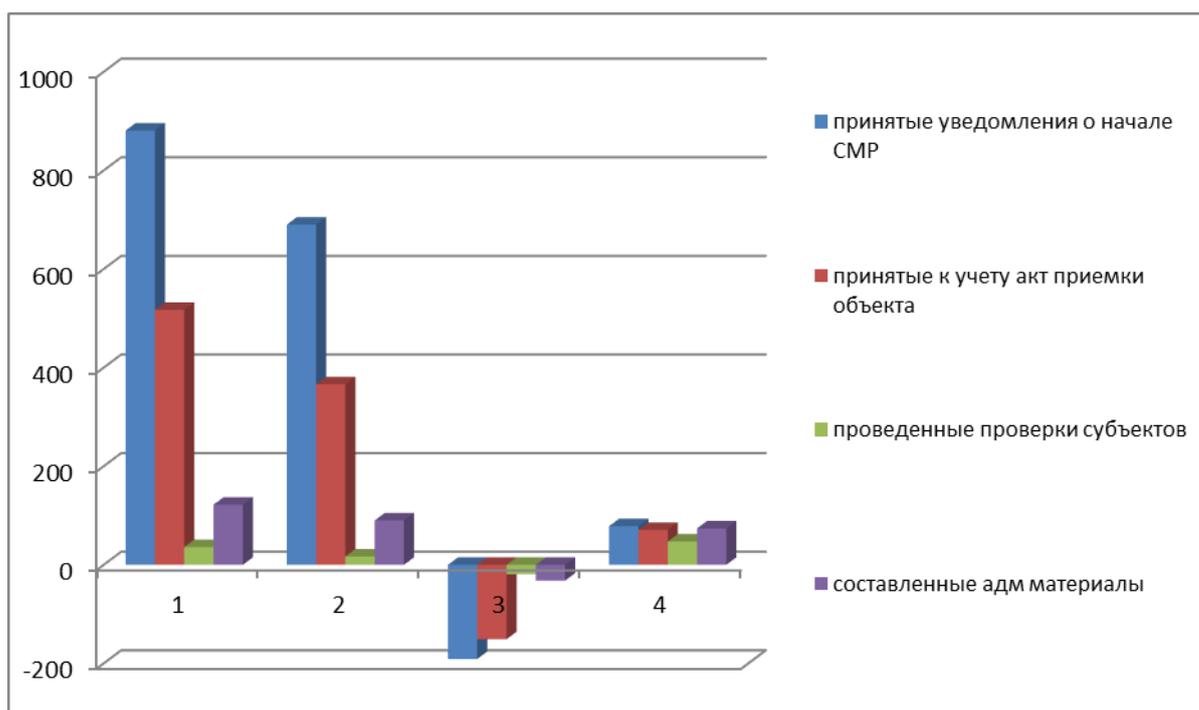
Управление ГАСК Атырауской области осуществляет свою деятельность в соответствии со статьями 24, 31-1, 32 и 33 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (далее - Закон).

Структура Управления состоит из:

1. Отдел лицензирования и аттестации;
2. Отдел государственного архитектурно-строительной инспекции.

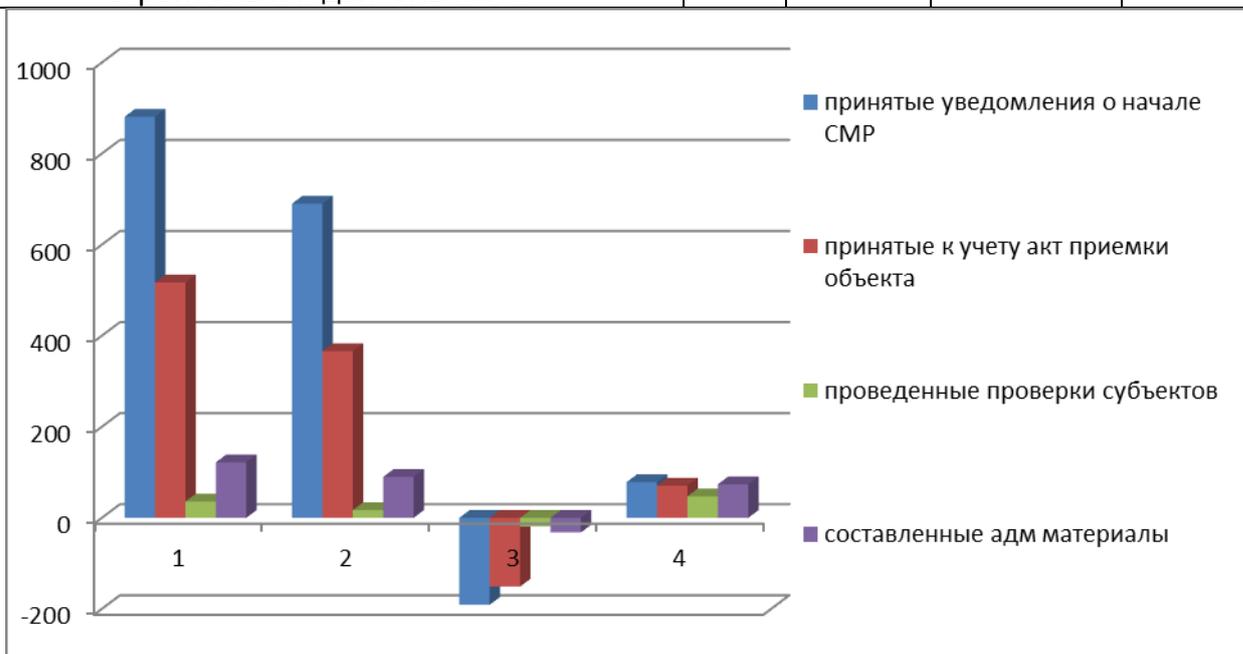
В соответствии с пп.17-4 и пп.17-6 п.1 ст.24 и ст.32 Закона Управлением на период с 2022-2023 года выдано:

Выданные документы	2022	2023	Изменения	процент
Выданные лицензии, переоформленные, выданные дубликаты лицензии на строительно-монтажные работы (СМР)	278	554	276	199%
Выданные лицензии, переоформленные, выданные дубликаты лицензии на проектную деятельность (ПД)	115	148	33	128%
Выданные лицензии, переоформленные, выданные дубликаты лицензии изыскательскую деятельность (ИД)	53	73	20	137%
Аттестованных экспертов, осуществляющих экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности	252	262	10	103%



На период с 2023 года по август 2024 года выдано:

показатель УГАСК	2023	2024.08	изменения	процент
Выданные лицензии, переоформленные, выданные дубликаты лицензии на <u>строительно-монтажные работы</u> (СМР)	554	436	-118	78,7%
Выданные лицензии, переоформленные, выданные дубликаты лицензии на <u>проектную деятельность</u> (ПД)	148	90	-58	60,8%
Выданные лицензии, переоформленные, выданные дубликаты лицензии <u>изыскательскую деятельность</u> (ИД)	73	64	-9	87,6%
Аттестованных экспертов, осуществляющих экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности	262	181	-81	69%



Как видим из графика, имеется тенденция к снижению заинтересованных субъектов в получении лицензии на проведение СМР и аттестатов.

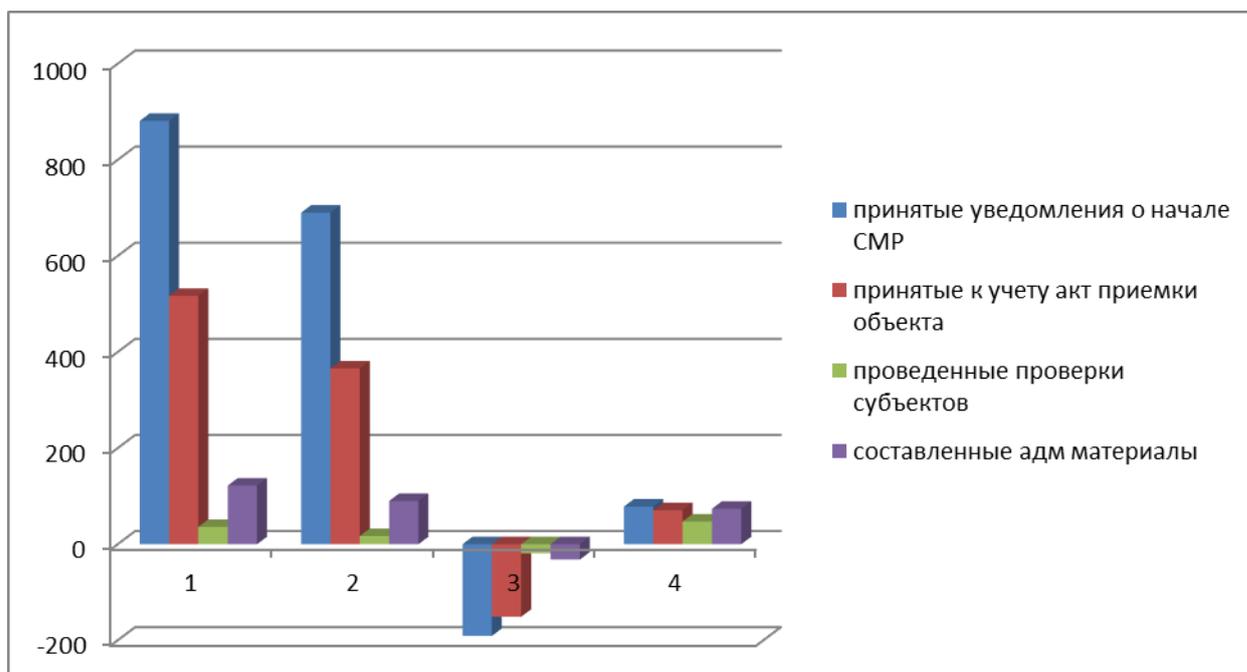
Требования для получения лицензии на осуществление деятельности выдается при соответствии квалификационным требованиям указанным в Приказе МНЭ РК от 09.12.2014 года №136.

После получения лицензии в большинстве случаев лицензиаты не соответствует квалификационным требованиям, а именно отсутствует на праве аренды или на праве собственности производственная база, отсутствие в штате аттестованных

инженерно-технических работников, которые обязательны согласно п.2-1 ст.32 Закона.

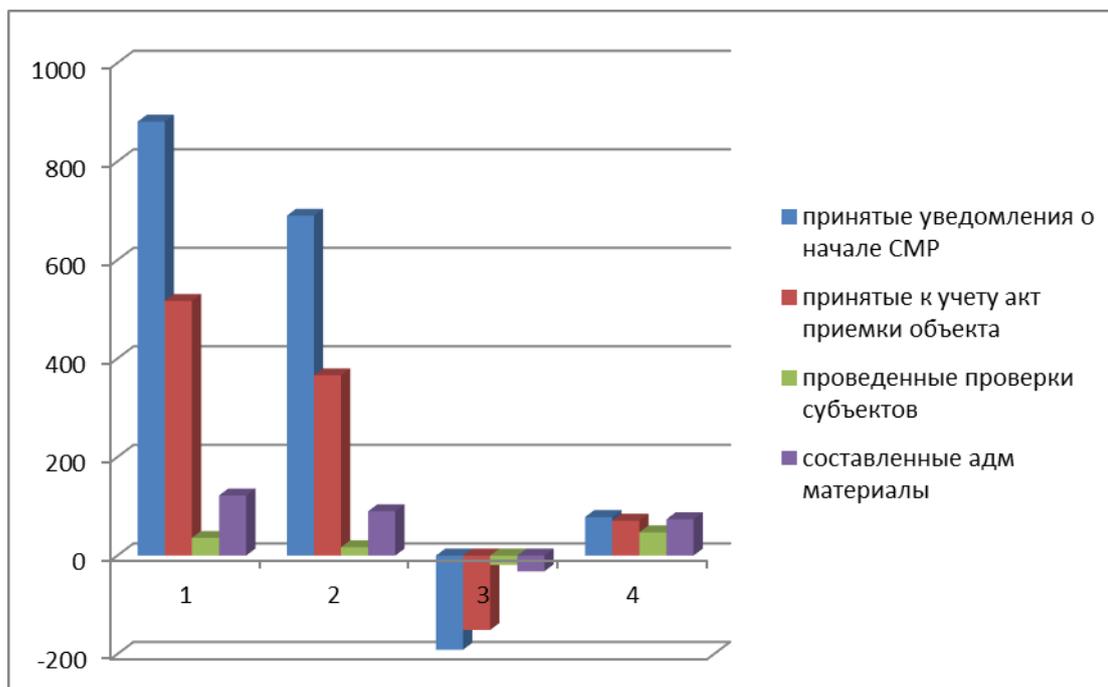
В соответствии с пп.12, пп.17-3 и пп.17-5 ст.24 Закона
Управлением на период с 2022-2023 года выдано:

Показатель УГАСК	2022	2023	Изменения	процент
принятые уведомления о начале СМР	718	881	163	122%
принятые к учету акт приемки объекта	464	517	53	111%
проведенные проверки субъектов	31	36	5	116%
составленные адм материалы	78	122	44	156%



На период с 2023 года по август 2024 года выдано:

Показатель УГАСК	2023	08.2024	Изменения	процент
принятые уведомления о начале СМР	881	690	-191	78%
принятые к учету акт приемки объекта	517	366	-151	70%
проведенные проверки субъектов	36	17	-19	47%
составленные адм материалы	122	90	-32	73%



Застройщики которые планируют строительство какого либо объекта должны получить разрешительные документы которые предусмотрены в ст.68 Закона и п.22 Приказа МНЭ РК от 30.11.2015 года «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства».

Однако, в связи с тем, что граждане мало проинформированы об ответственности за нарушения в сфере строительства или за отказом принимать требования законодательства привлекаются к административной ответственности и допускают нарушения.

Например, строительство без разрешительных документов многоквартирного жилого дома. В случае не получения разрешения на строительство может привести к административной ответственности и возможно к сносу строения. Что в свою очередь приводит к возмущению граждан которые вложили свои средства и социальному напряжению. Однако, данное нарушения выявляется на стадии когда в судебном порядке рассматривается снос строения. Граждане, не обращаются во время строительства с запросом о наличии разрешения на строительства.

В связи с тем, что Управление ГАСК осуществляет контроль в соответствии с п.7 ст.31-1 Закона строго соблюдая требования Предпринимательского Кодекса в виде проверки, осуществление контроля и проверки субъекта на основании мониторинга запрещено Законодательством.

Участниками строительства допускаются следующие нарушения. А именно:

- Проектной организации. При проектировании не соблюдается требования в основном:
 - а) СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации»;

б) СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских населенных пунктов»;

в) приказ МЧС РК от 17.08.2021 года №405 «Общие требования к пожарной безопасности».

- Экспертной организацией. При получении некачественного проекта, не выдается отрицательное заключение. Последствием отрицательного заключения является привлечение к административной ответственности Проектную организацию за разработку некачественного проекта

Для того, чтобы допустить к минимуму нарушения в сфере строительства необходимо соблюдать требования законодательства участниками строительства и контролирующими органами.

А именно, исполнять следующие возложенные полномочия:

1. Местные исполнительные органы (отдел архитектуры города и районов Атырауской области). В соответствии с пп.14 ст.26 Закона на ежемесячной основе проводить мониторинг строящихся (коммерческих) объектов, в случае выявления незаконных строений (отсутствие АПЗ и Эскизного проекта) направить письмо в Управление ГАСК для принятия мер в соответствии с Законодательством. Надо учитывать тот момент, что в МИО острая недостаточность государственных служащих для ведения мониторинга. Для решения данного вопроса, можно привлекать внештатных сотрудников которые числятся в отделе. При использовании данных норм, у МИО повысится значимость и важность в своем регионе.

2. Проектной организации при проектировании соблюдать требования и разработать все разделы предусмотренные в СН РК 1.02-03-2022.

3. Участник строительства Авторский надзор. В соответствии с пп.4 п.2-2 ст.34 Закона эксперту авторского надзора требовать от заказчика и подрядчика неуконительного соблюдения проектных решений, а также требований законодательства.

4. Участник строительства Технический надзор. В соответствии с пп.7 п.5 ст.34-1 Закона эксперту технического надзора при выявлении нарушении направить в Управление ГАСК для принятия мер.

5. Управлению ГАСК в свою очередь Использовать статью 144-1 Предпринимательского Кодекса, по результатам мониторинга и анализа информации выдавать рекомендации субъектам строительства о необходимости получить разрешительные документы для строительства, без привлечения к административной ответственности. С напоминанием о том, что субъектом нарушаются требования Законодательства.

Использованные материалы.

- Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»
- Приказе МНЭ РК от 09.12.2014 года №136
- Приказа МНЭ РК от 30.11.2015 года «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства».
- СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации»;
- СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских населенных пунктов»;
- приказ МЧС РК от 17.08.2021 года №405 «Общие требования к пожарной безопасности».