

12+ БУМАГА ПЕРЕД БЕТОНОМ

Почему стройка в России
начинается с документов...

и как не утонуть в них



Практическое руководство • 2026

Актуально на 4 июня 2026 года

Григорьев Александр

Александр Григорьев
Бумага перед бетоном.
Почему стройка в России
начинается с документов
и как не утонуть в них

*<https://litres.ru/74253364>
ISBN 9785007055895*

Аннотация

Стройка в России начинается с бумаги. Разрешения, экспертиза, договоры, исполнительная документация, налоги, СРО, ввод объекта — каждый этап таит риски остановки и многомиллионных потерь. Это практическое руководство — без канцелярита и пошаговых инструкций. Только системные проблемы, реальные кейсы и работающие стратегии для тех, кто устал тонуть.

Актуально на 4 июня 2026 года.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ. Почему стройка начинается не с котлована, а с листа А4	5
ГЛАВА 1. Фундамент из разрешений: как земля и ГПЗУ становятся первыми барьерами	10
ГЛАВА 2. Проект и экспертиза: когда бумага расходится с реальностью	20
Конец ознакомительного фрагмента.	29

Бумага перед бетоном Почему стройка в России начинается с документов и как не утонуть в них

Александр Григорьев

*Обложка создана с помощью платной версии графическо-
го ИИ: <https://ask.chadgpt.ru/>*

© Александр Григорьев, 2026

ISBN 978-5-0070-5589-5

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

ВВЕДЕНИЕ. Почему стройка начинается не с котлована, а с листа А4

Представьте себе эту картину. Утро понедельника, строительная площадка на окраине Екатеринбурга. Экскаваторы уже прогреты, бригада в полной готовности, бетонный узел работает с шести утра. И объект стоит. Не день, не два — третий месяц. Причина? Не хватает одной печати. Буквально одной. На справке о том, что инженерные изыскания соответствуют формату, который изменился задним числом. Лопаты готовы воткнуться в землю, а тело бетона — обрести форму стен. Но вместо этого десятки людей пьют кофе в бытовках, а инвестиционный график рассыпается как песок.

Это не история про бюрократию вообще. Это история про российскую стройку, где парадокс давно перестал быть парадоксом, превратившись в норму. Норму, которая стоит миллиарды.

Я помню разговор с одним главным инженером из Новосибирска. Он сказал фразу, которая засела в голову: «Мы умеем строить быстро. Но мы не умеем быстро согласовывать то, что построили. И то, что только собрались строить». И ведь правда. Технологическая часть — экскаваторы, краны, опалубка, лазерная планировка — давно шагнула в два-

дцать первый век. А документация, тот самый невидимый каркас, на котором всё держится, во многом осталась в девяностых. Или даже в позднем СССР, если честно.

Вот о чём эта книга. О том, как юридические, финансовые и технические документы — от разрешения на строительство до исполнительной схемы, от договора генподряда до акта КС-2, от заключения госэкспертизы до справки о стоимости материалов — образуют единую систему. Которая либо работает, либо убивает проект. Третьего не дано.

Систему эту обычно не замечают. Пока она не ломается. Как рёбра у каркасного здания: они внутри стен, их не видно, но попробуйте их вынуть — и бетонная коробка сложится под собственным весом. Документация — та же самая арматура. Только арматура из букв, цифр и подписей.

Это руководство не для кабинетных теоретиков. Оно для тех, кто утром открывает планшет с графиком работ и видит красную зону «документы». Для руководителей строительных компаний, у которых деньги лежат в земле и бетоне, а оборачиваемость капитала упирается в скорость прохождения бумаг через инстанции. Для главных инженеров, которые знают: подпись главного архитектора района иногда важнее, чем несущая способность плиты перекрытия. Для юристов, бухгалтеров и инвесторов — всех, кому надоело тонуть в отраслевой бюрократии, но кто понимает, что полностью избежать её невозможно. И для студентов тоже. Потому что учить строительству без понимания документооборота

— всё равно что учить хирургии, не объясняя, как заполнять историю болезни. Техника есть, а легальности — ноль.

Но сразу предупреждаю: здесь не будет пошаговых инструкций. Вы не найдёте главу «Как получить разрешение на строительство за три дня» или «Пять секретных лайфхаков для прохождения экспертизы». Во-первых, потому что таких секретов не существует — есть системная работа и редкое везение, которое нельзя тиражировать. Во-вторых, потому что пошаговые инструкции устаревают быстрее, чем вы дочитаете до середины. Нормативная база меняется, формы обновляются, требования ужесточаются или (реже) либерализуются. Учиться нужно не последовательности действий. Учиться нужно видеть систему. Понимать логику, которая заставляет чиновника требовать именно эту справку, а не другую. Различать, где необходимость, а где — ритуал, от которого можно отказаться, если знаешь, как.

Как читать эту книгу? От проблемы — к системе, от частного — к общему. Каждая глава начинается с реального случая. Строительный забор, который не могли согласовать два года. Фонд капитального ремонта, потерявший документы на целый дом. Подрядчик, подписавший КС-2 без проверки объёмов, а потом доказывающий в суде, что цифры завышены втрое. Это не выдуманные истории. Или почти не выдуманные — некоторые имена и названия изменены, чтобы никто случайно не нашёл героев и не предъявил им претензий спустя годы.

За каждым таким случаем — не просто чья-то ошибка. За ним — системный сбой. Неправильно выстроенный процесс. Отсутствие чёткого разграничения ответственности. И, конечно, страх: подписать не тот документ, пропустить срок, не заметить нестыковку в смете. А страх, как известно, порождает ещё больше бумаг. «А давайте добавим ещё одно приложение, для надёжности». «А давайте потребуем дубликат, мало ли что». И бумажный вал растёт, затягивая стройку в свою болотистую воронку.

Я не обещаю, что после прочтения вы перестанете тонуть. Но я обещаю, что вы начнёте понимать, где дно, где течение, а где — водовороты, которые лучше обходить. И главное — вы научитесь отличать документы, которые реально несут смысловую нагрузку, от тех, которые существуют лишь для того, чтобы кто-то мог поставить галочку в ведомственном отчёте.

В конце концов, стройка — это превращение бумаги в бетон. Но начинается она ровно наоборот: с превращения бетона в бумагу. В проектную документацию. В сметы. В договоры. В реестры. В акты. И чем меньше вы будете тонуть в этом превращении, тем быстрее лопаты воткнутся в землю. Честно, без метафор — я видел объекты, где документооборот был настроен так, что не тормозил стройку, а работал параллельно. Это возможно. Просто об этом мало говорят. Потому что хороший документооборот невидим. Как скелет у здорового человека. Его не замечаешь, пока всё работает.

А когда ломается — тут-то все вспоминают про бумажки.

Итак, в путь. Первая печать уже поставлена. На самом деле — на обложке. Дальше будет сложнее. Но интереснее.

ГЛАВА 1. Фундамент из разрешений: как земля и ГПЗУ становятся первыми барьерами

Вы когда-нибудь видели, как выглядит утро человека, который пришёл получать градостроительный план земельного участка? Я видел. И не раз. В приёмной архитектуры областного центра, где-то в восьмом часу утра, уже стоят пять-шесть человек. У одного — папка с синей обложкой и потёртыми уголками. У другого — планшет, заляпанный кофе. Третий просто сидит на подоконнике и листает что-то в телефоне, но видно, что он нервничает. Потому что он уже в четвёртый раз. ГПЗУ — тот самый документ, без которого нельзя подать на разрешение строительства, — ему выдали три недели назад. С ошибкой. А точнее, с границами красных линий, которые на местности не совпадают с тем, что нарисовано в генплане города. Но чиновник сказал: «Подписывайте, что получили. Дальше разберётесь».

Вот так. Ещё не начав копать, вы уже попали в зыбучие пески.

Градостроительный план земельного участка: вчерашний день как норма жизни

ГПЗУ — это, по замыслу законодателя, такой паспорт участка. Где можно строить, где нельзя, какие ограничения,

какие технические условия, что там с зонами охраны памятников, если повезёт оказаться в историческом центре. По идее, заказал, получил за месяц, пошёл дальше. На практике же ГПЗУ часто становится первым дном, о которое разбивается девелоперская лодка.

Почему? Причин несколько, и они системные, а не случайные.

Первое. Данные в муниципальных информационных системах живут своей жизнью. Где-то они устарели на пять лет, потому что последние изменения в правила землепользования и застройки вносились, но чиновник, отвечающий за их цифровое отражение, уволился, а нового не наняли. Где-то красные линии на чертеже ГПЗУ наложены «на глазок» — и потом, когда геодезисты выходят на участок, выясняется, что граница проходит прямо через будущий подъезд. Где-то, как в упомянутом случае, ограничения по высотности взяты из старого генплана, хотя новый уже утверждён, но почему-то не передан в районный отдел архитектуры.

Второе. Срок подготовки ГПЗУ — четырнадцать рабочих дней по закону. Но закон не учитывает, что за эти четырнадцать дней чиновник отправит вам два уведомления о несоответствиях, потом вы будете переделывать схему планировочной организации, потом окажется, что нужны ещё какие-то согласования с управлением охраны объектов культурного наследия, хотя участок находится в полукилометре от памятника и даже зоны охраны его формально не касаются.

ся. И в итоге вместо двух недель — два месяца. А иногда и полгода, если участок сложный или чиновник — из тех, кто считает, что его главная задача — не выдать документ, а найти причину не выдавать.

Я запомнил разговор с одним застройщиком из Рязани. У него участок восемь соток, под малоэтажку. ГПЗУ ждал четыре месяца. Четыре. Он сказал так: «Я за это время мог бы дом построить, если бы не этот листок. Но без листка — никак». И ведь правда: стоп-ордер. Никто не начнёт стройку без ГПЗУ, потому что потом не получит разрешение на ввод. А если начнёт — рискует получить снос за свой счёт. Знаете, сколько стоит снос незавершённого дома в Подмосковье? Примерно как его строительство. Только без радости.

Ирония в том, что сам ГПЗУ — документ информационный. Он не даёт вам права строить. Он только описывает условия. Но без него — ни шагу. Как без паспорта в аэропорту. Паспорт — это не билет на самолёт, но без паспорта билет не купишь.

Технические условия на сети: очереди, которых нет на бумаге

Дальше — больше. Получили ГПЗУ, внутри которого написано: «ТУ на водоснабжение, водоотведение, тепло, газ, электричество — получить самостоятельно». Казалось бы, стандартная процедура. Но стандартная она только на бумаге.

В реальности застройщик идёт к ресурсникам. А ресурс-

ники — это отдельная вселенная. У каждого свои правила, свои тарифы на подключение, свои сроки и — что самое болезненное — свои «скрытые тарифы». Например, вам выдают ТУ, в которых написано, что точка подключения находится в трёхстах метрах от участка. Вы радостно считаете: достроить сеть, триста метров трубы, плюс колодец, плюс врезка. А потом выясняется, что триста метров — это по прямой, а по факту надо обходить какие-то чужие земли, или там проходит газопровод высокого давления, или просто собственник участка, через который вы должны протянуть трубу, требует компенсацию. И сумма неожиданно вырастет в три раза.

Или другой сюжет, более подлый. ТУ выданы, срок их действия — два года. Вы вроде бы успеваете. Но через полгода ресурсоснабжающая организация меняет свою инвестиционную программу — и точка подключения смещается. Ваши ТУ становятся недействительными. Формально — нет, потому что срок не истёк. Но фактически — да, потому что в новой схеме сети той свободной мощности уже нет. И вам предлагают доплатить. Или ждать нового технического присоединения, а это ещё полгода.

Кейс, который я помню особенно хорошо, случился в Красноярске. Там строили небольшой жилой комплекс — три секции, девять этажей, обычная история. Застройщик получил ТУ на электричество от местных сетей. Мощности хватало, точка подключения — в ста метрах, радость. Нача-

ли прокладывать кабельную линию. И на пятьдесят втором метре упёрлись в то, что по документам не было: в земле лежала старая теплотрасса, неучтённая, нигде не зарегистрированная. Кто её проложил в девяностые — неизвестно. Чья она — непонятно. Сносить её нельзя — вдруг действующая. Переносить — денег нет. Ресурсники развели руками: это не наши сети. Муниципалитет сказал: не наше. Застройщик два месяца выяснял отношения, в итоге проект переделали, кабель повели в обход, добавилось триста метров, полмиллиона рублей сверх сметы и полтора месяца задержки.

Это был цветочки.

Разрешение на строительство по статье 51: буква закона и дыхание жизни

Вот мы добрались до главного документа — разрешения на строительство. Статья 51 Градостроительного кодекса. Место, где мечты девелоперов разбиваются о реальность муниципальных административных регламентов.

По закону, чтобы получить разрешение, нужно предоставить: правоустанавливающие документы на землю, ГПЗУ, проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы (или негосударственной, если объект не относится к особо опасным), а также согласие всех собственников объекта капитального строительства, если вы собираетесь реконструировать что-то общее. И ещё несколько бумажек. Набор фиксированный.

Но на практике — как повезёт. Вернее, как повезёт с тем,

кто сидит в кресле начальника отдела разрешительной документации.

Я знаю случай в одном из городов Золотого кольца. Не буду называть, чтобы не травмировать местных чиновников. Застройщик подал документы на разрешение строительства гостиницы. Полный пакет, экспертиза пройдена, ГПЗУ на руках. Всё по закону. Ему отказывают. Причина: в проектной документации, раздел «Пояснительная записка», на странице сорок семь написано «гостиница на 120 мест», а в ГПЗУ — «объект туристической инфраструктуры». Тонкость? Да. Формально — несоответствие. По сути — ничего не меняет. Но чиновник решил, что это основание для отказа. Застройщик переделывает пояснительную записку, снова подаёт. Через три недели новый отказ: на этот раз в ГПЗУ не указана предельная высота здания, хотя она и так следует из проекта и из правил землепользования. Подаёт жалобу в прокуратуру. Прокуратура признаёт отказ незаконным. Но время ушло. Стройка сдвинулась на два месяца.

Два месяца простоя для гостиницы в туристическом городе — это потеря летнего сезона. Миллионы рублей. Чиновник, кстати, наказания не понёс. Он же в рамках своих полномочий, усмотрел несоответствие — формально прав.

Вот так живёт статья 51. Буквально её можно прочитать как исчерпывающий перечень документов. Но чиновник всегда может сказать: «А у вас форма заявления не та. А приложение подшито не в той последовательности. А в элек-

тронном образе документа нет машиночитаемой подписи». И вы пойдёте переделывать. Потому что судиться с муниципалитетом — это ещё полгода и непонятный результат.

Кейс: 14 месяцев из-за одной трубы

Но самый яркий пример того, как разрешительная документация может заморозить объект, я услышал от главного инженера из Санкт-Петербурга. Строили бизнес-центр в районе, где, казалось бы, всё давно есть — и сети, и дороги, и инфраструктура. Проблема возникла с ливневой канализацией. Точнее, с отсутствием технических условий на сброс ливневых вод в городскую сеть.

Земля была оформлена, ГПЗУ получен, разрешение на строительство — да, и его получили, потому что для ливнёвки в пакете документов на разрешение спрашивают не всегда. Начали строить. Вырыли котлован, залили фундамент, подняли каркас до третьего этажа. И тут приходит письмо от Водоканала: «У вас нет договора на приём ливневых стоков. Подключение запрещаем». Выясняется, что для получения договора нужно ТУ, а для ТУ — проект, а для проекта — исходные данные, которые Водоканал выдаёт только при наличии действующего разрешения на строительство, а разрешение уже есть, но в нём не прописан ливневый выпуск, потому что проектировщик посчитал, что это не влияет на конструктивные решения, и экспертиза пропустила.

Застройщик подаётся на внесение изменений в проект — месяц. Экспертиза изменений — два месяца. Получение ТУ

— три месяца, потому что очередь. Договор на подключение — ещё месяц. А стройка всё это время стоит. Фундамент зимует. Каркас ржавеет. Подрядчик требует оплату простаю. Инвестор звонит каждый день.

В итоге, когда всё разрешилось, прошло четырнадцать месяцев. Объект сдали на год позже. Убытки — около ста двадцати миллионов рублей. Из-за одной трубы, точнее, из-за отсутствия одной подписи на одном листе.

Что делать? Не магия, а системная логика

После таких историй хочется спросить: а есть ли просвет? Есть. Но он не в том, чтобы махать шашкой и кричать о коррупции. Хотя коррупция, конечно, никуда не делась. Но даже в самой честной системе остаётся бюрократия, потому что любое строительство затрагивает публичные интересы. Вопрос — как строить маршрут, чтобы не утонуть.

Первое и главное — параллельные процессы. Нельзя ждать ГПЗУ, потом начинать проектирование, потом получать ТУ, потом идти на экспертизу, потом подавать на разрешение. Это последовательная схема — самая убийственная. Если вы так делаете, вы горите. Нужно запускать всё параллельно. Как только появился участок — подавайте на ГПЗУ и одновременно начинайте предварительные переговоры с ресурсниками. Неформальные, но они тоже работают. Узнайте, где проходят сети, есть ли свободная мощность, какие есть подводные камни. Потратьте два месяца на облёт, прежде чем вкладывать деньги в проектную документацию,

которую потом придётся переделывать под реальные условия.

Второе — цифровой след. Фиксируйте всё. Любое устное обещание чиновника переводите в письменный запрос. Любое обращение — через официальные каналы с регистрацией. Не потому что вы не доверяете, а потому что без трека «кто, когда, что сказал» вы не сможете ничего доказать, если система даст сбой. Один застройщик в Уфе научил меня простой вещи: «Я каждое утро начинаю с того, что отправляю три письма. Даже если знаю, что ответа не будет. Потому что через месяц, когда спросят, почему сроки горят, я покажу эти письма. И чиновник, который молчал, уже не сможет сказать, что я не обращался». Это цинично. Но это работает.

Третье — реалистичный буфер времени. Не закладывая в инвестиционный график идеальный сценарий, когда все документы получаются за минимальные сроки. Закладывайте худший разумный сценарий. Потому что ГПЗУ за две недели — бывает, но редко. Технические условия за месяц — если вы крупный застройщик с именем. А если вы маленькая компания — готовьтесь к трём-четырёх. И разрешение на строительство за месяц — тоже лотерея. Лучше заложить буфер в пятьдесят процентов от официальных сроков и радоваться, если получится быстрее, чем объяснять инвестору, почему вы ошиблись в прогнозе.

И самое главное — не воюйте с системой в одиночку. Создавайте пул компетенций. Ваш проектировщик должен

знать, где слабые места в местных нормативах. Ваш юрист — иметь опыт обжалования отказов. Ваш геодезист — понимать, что красные линии на бумаге и на земле — это часто две разные линии. И тогда фундамент из разрешений перестанет быть зыбучим. Он станет просто набором формальностей, которые можно пройти без потери времени и денег. Ну, почти без потери.

Бетон, как известно, твердеет постепенно. А вот решение начать стройку — мгновенно. Но этому мгновению всегда предшествуют месяцы бумажной подготовки. И если вы к ним не готовы — не начинайте. Серьёзно. Лучше продайте участок и купите готовое здание. Там документов меньше. Но это уже совсем другая история.

ГЛАВА 2. Проект и экспертиза: когда бумага расходится с реальностью

Есть одна старая байка среди проектировщиков. В мастерскую заходит эксперт из Главгосэкспертизы, смотрит на чертёж узла примыкания кровли к вентиляционной шахте и говорит: «А почему у вас здесь нет противопожарной рассечки?» Проектировщик отвечает: «Потому что по расчёту она не нужна, там несгораемые материалы и расстояние полтора метра». Эксперт вздыхает: «Я понимаю. Но в своде правил написано, что рассечка должна быть. Давайте поставим». И ставят. Потому что спор с экспертом — это как спор с проверяющим на экзамене по ПДД. Вы можете быть правы, но экзамен вы не сдадите.

Эта байка не про глупость. Она про системное несовпадение двух реальностей: реальности физического строительства и реальности нормативного регулирования. И чем глубже вы погружаетесь в экспертизу проектной документации, тем отчётливее видите эту трещину. Она идёт через весь процесс. И через неё, как через щель, утекают деньги, время и нервы.

Зачем нужна экспертиза? И почему она превращается в угадку

По задумке, экспертиза — это щит. Она проверяет, не рухнет ли здание, не сгорят ли люди, не затопит ли соседей. Механизм, без которого рынок саморегулирования, как показала история обрушения «Трансвааль-парка» и ещё десятка объектов, не справляется. В этом смысле экспертиза необходима. Я не знаю ни одного разумного человека, который бы предлагал её отменить полностью.

Но то, во что она превратилась сегодня, — это отдельный вид искусства. Искусства угадывать.

Потому что у экспертов нет единого талмуда. Есть своды правил, ГОСТ, СанПиН, изменения к ним, письма Минстроя, разъяснения, которые противоречат друг другу, региональные особенности, а главное — человеческий фактор. Один эксперт считает, что запас прочности фундамента должен быть полтора коэффициента. Другой — два. Третий — полтора, но с учётом коэффициента условий работы, который снижает нагрузку. И все трое будут ссылаться на один и тот же СП, просто на разные его пункты.

И вы, застройщик, сидите и гадаете: какую версию правил читал именно тот эксперт, который получил ваше дело?

Я помню случай в Нижнем Новгороде. Там проектировали школу на четырёста мест, типовой проект, вроде бы обкатанный в трёх регионах. На экспертизу пошли в Москву, потому что в области были большие сроки. И получили замечание: в проекте не учтено требование нового СанПиНа по инсоляции для северных широт. Хотя Нижний Новгород

— не северные широты. Это умеренный пояс. Но эксперт решил, что «лучше перестраховаться». И потребовал пересчитать световые проёмы. Проектировщик пересчитал — увеличил окна на двадцать процентов. Изменилась конструкция фасада, изменилась тепловая защита, пришлось менять систему отопления. Экспертиза прошла. А когда школа уже строилась, выяснилось, что новый СанПиН, на который ссылался эксперт, был признан утратившим силу за два месяца до подачи документов. Просто эксперт не проверил актуальность.

Школу построили. Окна там огромные, зимой холодно, система отопления работает на пределе. Но формальности соблюдены.

Вот вам цена угадайки.

Три угла треугольника: проектировщик, заказчик, эксперт

Система устроена как недружелюбный треугольник. У каждой вершины свои цели, свой язык и своё представление о том, что правильно.

Проектировщик хочет сдать проект. Его зарплата часто зависит от скорости, а не от глубины проработки. Он знает кучу нюансов, но у него нет времени их все докручивать, потому что заказчик говорит «сделайте быстрее, дешевле и чтобы прошло экспертизу». Проектировщик — инженер в душе, но менеджер по факту. Он мечтает о красивом решении, но получает задание «привязать типовой проект к участку,

где геология плохая, сети старые, а бюджет урезали».

Заказчик хочет строить. И как можно быстрее. Он не понимает, почему нельзя использовать арматуру десятого диаметра вместо двенадцатого, если расчёт показывает, что десятая тоже держит. Он злится на каждую неделю задержки, потому что кредитная ставка капает. И он искренне верит, что проектировщик — это такой же поставщик, как поставщик бетона: сказал «надо», получил, заплатил. Заказчик не говорит на языке СП 50.13330.2012. Он говорит на языке денег и сроков.

Эксперт — отдельная песня. Эксперт отвечает за безопасность. Но безопасность — понятие растяжимое. Можно построить дом с запасом прочности в десять раз — безопасно, но безумно дорого. Можно с запасом в полтора — тоже безопасно по нормам, но страшно. Эксперт, как правило, не платит за стройку. Поэтому его естественная стратегия — перестраховаться. Лучше требовать лишнего, чем пропустить недочёт. И если потом что-то случится, спросят с него. А не с того, кто требовал лишнего.

Понимаете драму? Проектировщик экономит, чтобы уложиться в смету. Заказчик торопится, чтобы не платить проценты. Эксперт перестраховывается, чтобы не сесть. И все трое говорят на разных языках.

Один мой знакомый главный инженер из Перми сформулировал это так: «Экспертиза — это не проверка проекта. Это перевод с языка инженеров на язык чиновников. А по-

том обратно, с искажениями». Мне кажется, он близок к истине.

Пре-экспертиза: неформальный инструмент, без которого трудно

В этой ситуации умные люди давно придумали обходной манёвр. Называется «пре-экспертиза». Или «предварительные консультации». Или, цинично, «задобрить эксперта до того, как он получит дело».

Смысл простой: до того, как вы официально подадите проект в госэкспертизу или аккредитованную частную организацию, вы идёте к эксперту «на ковёр». Не в смысле взятки — нет, речь не об этом. А в смысле: вы показываете ему проект в черновиках, рассказываете про сложные узлы, про нестандартные решения, про то, где вы отошли от буквы СП, но остались в рамках духа. И спрашиваете: «Что скажете? Что поправить заранее, чтобы не получать замечаний потом?»

Хороший эксперт, если у него есть время и желание, подскажет. Потому что ему тоже выгодно, чтобы проект зашёл с первого раза — меньше переписки, меньше споров, меньше риска, что вышестоящее начальство спросит, почему он так долго возится. Пре-экспертиза — это как репетиция перед экзаменом. Вы не знаете точных вопросов, но преподаватель намёками объясняет, что он будет спрашивать.

Стоит это удовольствие по-разному. Кто-то берёт деньгами, кто-то — просто человеческим отношением. Но в круп-

ных проектах это окупается стократно. Потому что одно замечание, выловленное на пре-экспертизе, может спасти три недели переделок.

Есть, правда, риск. Некоторые эксперты воспринимают пре-экспертизу как возможность навязать свои требования, не основанные на нормах. «Я считаю, что здесь должен быть ещё один стояк пожарного водопровода». — «Но по нормам не требуется». — «А я вам говорю — добавьте, тогда пройдёте». Это уже шантаж. И от такого эксперта лучше уходить сразу, даже если придётся менять организацию. Потому что если он шантажирует на пре-экспертизе, на официальной он просто зарубит проект. Ищите другого.

Я знаю компанию в Казани, которая встретила пре-экспертизу в свой процесс железно. У них есть бюджет на эту статью, есть список проверенных экспертов, есть внутренний регламент, кто и когда выходит на контакт. И их проекты проходят экспертизу в среднем за полтора месяца вместо четырёх. Потому что они приносят уже почти готовое, а не сырое.

Изменения в проекте: неизбежное зло или норма жизни

А теперь представьте: экспертиза пройдена, разрешение получено, котлован вырыт. И на стройплощадке выясняется, что грунт не такой, как в геологических изысканиях. Плотность ниже, воды выше — классика. Или заказчик в процессе решил добавить этаж. Или поставщик сообщил, что

нужного типа перемычек больше не производят, есть аналогичные, но с другими размерами. Или просто прораб нашёл более эффективное решение узла, и оно экономит миллион рублей.

Всё, проект нужно менять.

Вопрос: как менять, чтобы стройка не встала?

По закону, любые изменения, которые влияют на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности, требуют повторной экспертизы. А если изменения существенные — то и нового разрешения на строительство. И это правильно с точки зрения контроля. Но практически это означает: стоп-кран на два-три месяца. Пока экспертиза проверит новый раздел, пока внесут изменения, пока чиновник переоформит разрешение — бригада простаивает. Или, что чаще, продолжает строить по старым чертежам, надеясь, что потом «задним числом» всё оформится.

А потом, при вводе в эксплуатацию, выясняется, что построено не по проекту. И это уже статья 51. И отказ во вводе. И многомиллионные штрафы.

Типичный сценарий, к сожалению.

Есть, однако, системное решение. Его придумали не юристы, а практики. Называется «контроль версий с приоритетом последней утверждённой». Идея в том, чтобы все изменения, даже мелкие, фиксировать в единой цифровой среде, где у каждого чертежа есть дата, автор, статус. И чтобы стройка велась всегда по последней утверждённой версии. И

чтобы эта версия была доступна и прорабу, и субподрядчику, и инспектору.

Звучит как прописная истина? На практике — редкость. Потому что версии плодятся: «проект_финал_3_исправленный_новый_OK_2.dwg». И никто не помнит, какая из них прошла экспертизу, а какая — просто предложение проектировщика. На стройку уходит одна версия, в надзор — другая. Потом разбирайся.

Я видел историю в Ростове-на-Дону. Там строили торговый центр. В процессе заказчик решил изменить планировку первого этажа — убрать два колоннада, сделать открытое пространство. Проектировщик пересчитал, выдал новые чертежи. Прораб начал строить по ним. А старые чертежи, которые прошли экспертизу, пылились в папке у заказчика. Пришёл инспектор Госстройнадзора, сверяет — несоответствие. Предписание, штраф, суд. В суде выяснилось, что изменения не были согласованы, потому что никто не подумал, что это влияет на несущую способность. Хотя на самом деле влияло, и перерасчёт показал, что запас прочности уменьшился. Экспертиза потребовала вернуть колонны. Пришлось возвращать. Стройка встала на четыре месяца, бюджет потерял около пятидесяти миллионов.

А ведь можно было сделать просто: когда появилась идея с изменением, заказчик должен был сказать стоп, запустить внеочередную экспертизу изменений, дожидаться её, а потом строить. Но слово «стоп» для застройщика — как красная

тряпка для быка. Ему кажется, что лучше построить, а потом узаконить. Потом не получается. Почти никогда.

Раннее согласование, контроль версий и главное — взросление

Что отсюда следует? Следуют три вещи, банальные на бумаге и трудновыполнимые в жизни.

Первое. Раннее согласование всех нестандартных решений. Не после того, как вы их заложили в проект, а до. Если вы видите, что будете отходить от типовых решений — идите к эксперту на пре-экспертизу, показывайте, объясняйте, получайте предварительное согласие. Эксперт не обязан его давать, но если дал — потом ему будет сложнее завернуть. Это не гарантия, но страховка.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.