

ЕСТЬ ЛИ СИЛА В СТО?

Опыт застройщика
в разработке и применении стандартов

Евгений Кочетов
Технический директор
группы «Голос»

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ КОМПАНИИ

Группа «Голос» обеспечивает полный жизненный цикл возводимых объектов: от проектирования и строительства до эксплуатации жилых комплексов.



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

В отрасли

> 30 лет

Портфель недвижимости

> 1 млн м²

В строительстве и разработке

> 1 млн м²

В России по потребительским качествам ЖК

№3

Управление жильем (УК) в 3 городах России

1,7 млн м²

ПРОБЛЕМАТИКА

Чаще всего необоснованные претензии собственников при приёмке квартир поступают по 3 пунктам



ОКНА

- Царапины
- Деформации створок
- Продувание



ПОЛЫ

- Ровность поверхности
- Прочность поверхности



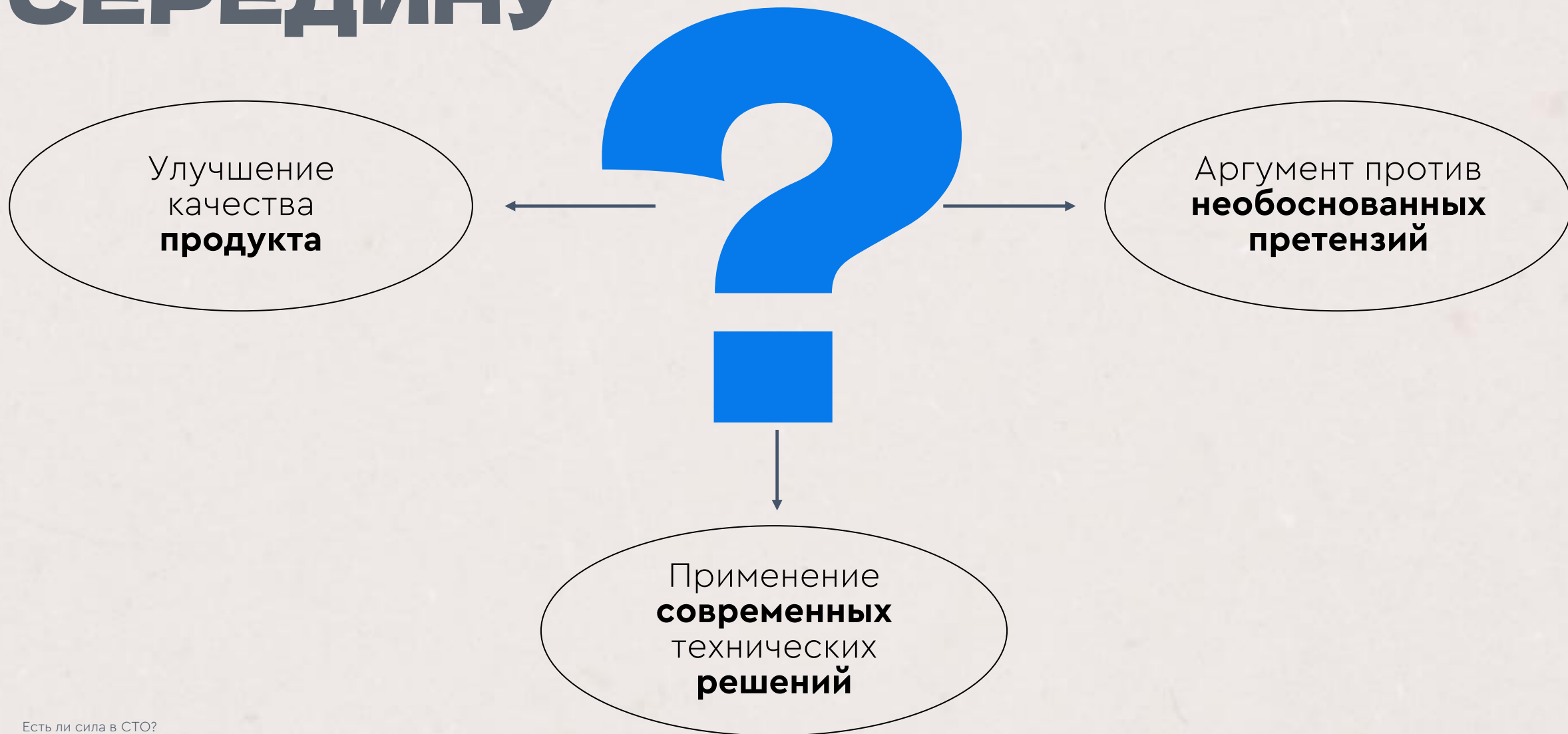
ОТДЕЛКА

- Отклонение от вертикали
- Трещины, сколы
- Ровность очертания



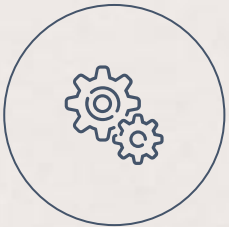
КАК НАЙТИ ЗОЛОТУЮ СЕРЕДИНУ

ГОЛОС

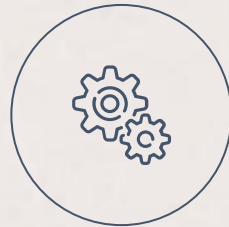




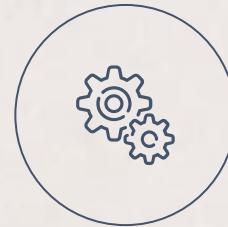
ПРИЧИНЫ ПОЯВЛЕНИЯ СТО В КОМПАНИИ



Обоснование технических решений, **требования к которым отсутствуют в действующих нормах**



Обоснование технических решений, **требования к которым трактуются неоднозначно**



Обоснование технических решений, **которые имеют положительный опыт эксплуатации**

ЧТО ТАКОЕ СТАНДАРТЫ ОРГАНИЗАЦИИ?

3 возможные трактовки

1

**Внутренние
регламенты** для
процессов в компании

2

Документы
**строительных
объединений**

3

**Стандарты
проектирования и
строительства** на
применение новых
материалов и технологий

ПРАКТИКА РАЗРАБОТКИ СТО



ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

- Разработка разделов СТО
- Расчёты
- Исследования
- Обоснования



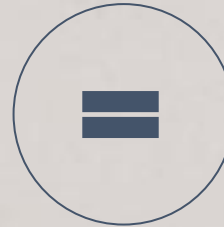
СТРОИТЕЛЬНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ

- Разработка разделов СТО
- Проведение экспериментов



ЮРИДИЧЕСКИЙ ДЕПАРТАМЕНТ

- Подготовка документов
- Юридическое сопровождение



СТО

ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ СТО

СЛОЖНЫЙ, МНОГОЭТАПНЫЙ, ЗАНИМАЕТ ДО 9 МЕСЯЦЕВ



РАЗРАБОТКА И ОБОСНОВАНИЕ

определение новых параметров;

разработка текста СТО;

проведение **расчётов,
испытаний и исследований**



ЗАЩИТА В ТЕХКОМИТЕТЕ

прохождение экспертизы;

получение **экспертного
заключения;**

регистрация стандарта



РЕГИСТРАЦИЯ В ФГБУ «РСТ»

Регистрация в Федеральном
информационном **фонде
стандартов** (приказ
Росстандарта от 30.04.2021 №
651)

СТАНДАРТЫ ОРГАНИЗАЦИИ

НАПРАВЛЕНИЕ	СТАТУС
Светопрозрачные конструкции для остекления балконов и лоджий	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснован согласно статьи 15 части 6 384ФЗ • Получил заключение в профильном ТК • Включен в Федеральный фонд стандартов
Защитный слой горизонтальных трубопроводов	
Отделочные работы	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснован согласно статьи 15 части 6 384ФЗ • Проходит экспертизу в профильном ТК
Кирпичные стены и перегородки	
Окна и балконные двери	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснован согласно статьи 15 части 6 384ФЗ
Смешанная система вентиляции жилого дома	

ЮРИДИЧЕСКАЯ СИЛА

(до сентября 2024 г.)

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 3 августа 2021 г. N 32309-ВК/08

Таким образом, в случае отсутствия требований к зданиям и сооружениям, включенных в обязательный перечень, но при наличии требований, включенных в добровольный перечень, неприменение добровольных требований не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. При этом, **в случае отклонения от установленных добровольных требований, допускается применение** предварительных национальных стандартов Российской Федерации, **стандартов организаций** и (или) иных документов, **в которых проектные значения**, характеристики здания или сооружения, а также проектируемые мероприятия по обеспечению безопасности, **обоснованы** одним или несколькими **способами, предусмотренными частью 6 статьи 15 Технического регламента.**

ЮРИДИЧЕСКАЯ СИЛА

(до сентября 2024 г.)

25.12.2023 принят и опубликован Федеральный закон № 653-ФЗ от 25.12.2023 г. «О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"»

...**Документами**, в результате применения которых **обеспечивается соблюдение требований настоящего Федерального закона**, являются:

- 1) национальные стандарты Российской Федерации
- 2) международные стандарты, региональные стандарты и региональные своды правил, стандарты иностранных государств и своды правил иностранных государств;

3) стандарты организаций;

4) результаты применения предусмотренных частью 6 статьи 15 настоящего Федерального закона способов обоснования...

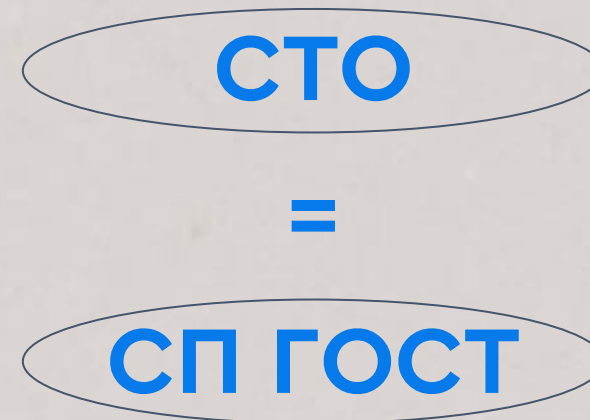
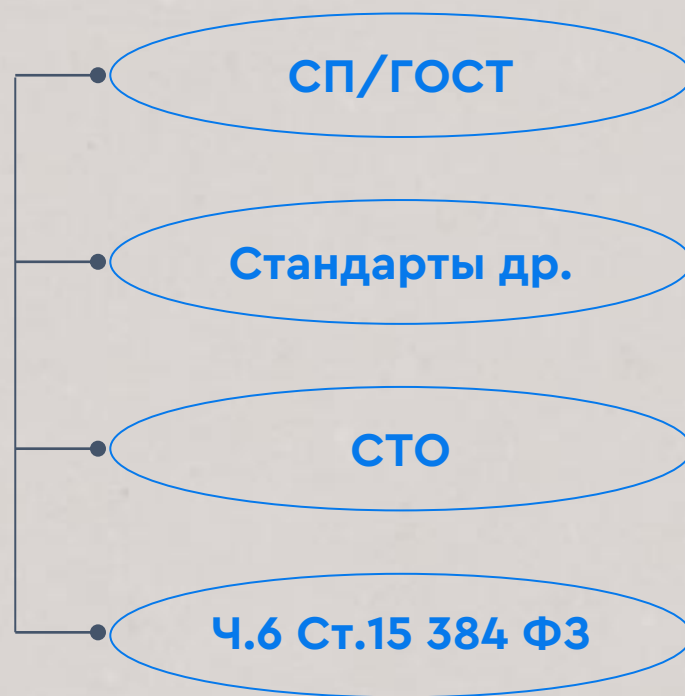
Стандарты организаций, применяются со дня регистрации указанных стандартов **в Федеральном информационном фонде стандартов** в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о стандартизации (**прошедших экспертизу в техническом комитете по стандартизации в сфере строительства и зарегистрированных в Федеральном информационном фонде стандартов**).

ЮРИДИЧЕСКАЯ СИЛА

(с сентября 2024 г.)

25.12.2023 принят и опубликован Федеральный закон № 653-ФЗ от 25.12.2023 г. «О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"»

**БЕЗОПАС-
НОСТЬ**



СТАНДАРТЫ ОРГАНИЗАЦИИ



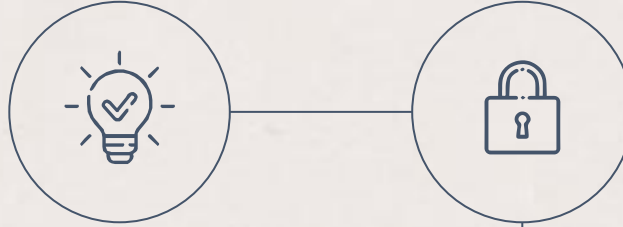
РАЗРАБОТАЕМ ГОСТ?





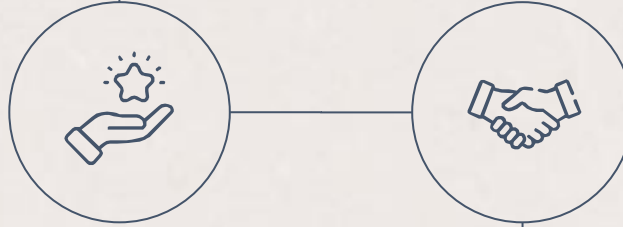
СТО | ГОСТ

**Применение
инновационных
технологий**



**Защита от
юридического
риска**

**Улучшение
продукта**



**Коллаборация
девелоперами
в соразработке**



**Процесс разработки
и согласования почти идентичен**

СПАСИБО!

Евгений Кочетов

Технический директор группы «Голос»

+7 908 588 38 85

e.kochetov@golos.click

