

круглый стол

# Проблема, которой нет

**Наталья Бурковская.** В Правительстве РФ обсуждается законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс. В случае принятия законопроекта Главгосэкспертиза вернет контроль над строительными проектами, реализуемыми за счет госбюджета. Участники рынка считают, что данный факт может разрушить уже отлаженную работу государственных и негосударственных экспертиз на региональном уровне.

Среди основополагающих пунктов данного документа – прохождение застройщиком или техническим заказчиком экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в Главгосэкспертизе России на добровольной основе, за исключением перечня особо опасных и уникальных объектов. Кроме того, обсуждается введение механизма страхования ответственности застройщика, принимающего решение не проводить государственную экспертизу, и уголовной ответственности за нарушение требований технических регламентов при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов капитального строительства.

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов обороны и безопасности, составляющих государственную тайну, автомобильных дорог федерального значения, памятников истории и культуры федерального значения, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также объектов, строительство и реконструкция которых финансируются за счет средств федерального бюджета. А к числу уникальных объектов капитального строительства добавляются здания, обеспечивающие одновременное пребывание 5 тысяч человек. В документе есть предложение об упразднении института негосударственной экспертизы.

Кроме того, в середине января заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Козак провел совещание по вопросам государственного регулирования строительной отрасли. Особое внимание было уделено проблемам в работе институтов негосударственной экспертизы. Как отметил Михаил Посохин, наличие злоупотреблений со стороны организаций, проводящих негосударственную экспертизу, препятствует развитию института негосударственной экспертизы и подрывает доверие к нему. «Несмотря на то, что имеется возможность дисквалификации экспертов, руководителей и учредителей экспертных организаций, установлена персональная ответственность экспертов за качество проведения экспертизы, такой способ обеспечения ответственности недостаточен ввиду того, что представляется сложным обеспечить возмещение вреда, возлагая обязанность по его

возмещению только на эксперта, поскольку имущества последнего может быть недостаточно для возмещения такого вреда. Аналогичной является ситуация с имущественной ответственностью экспертных организаций, имущества которых может быть недостаточно для удовлетворения требований», – сказал президент НОП.

По итогам обсуждения данного пункта повестки дня было решено в ближайшее время провести отдельное правительственное совещание, посвященное перспективам развития государственной и негосударственной экспертизы.

В преддверии этого совещания газета «Кто строит в Петербурге» задала несколько вопросов участникам петербургского строительного рынка.

**Если законопроект будет принят, изменит ли он действующую сегодня систему государственного контроля в строительстве? Если да, то как?**

**Анатолий Крымец, начальник отдела экспертизы ООО «КВС»:**

– Отменять обязательную экспертизу – значит создавать угрозу чрезвычайных происшествий, по масштабам подобных тому, что недавно случилось в торговом комплексе Риги. Финансовые потери застройщика – ничто по сравнению с более чем пятьюдесятью погибшими, горем отцов и матерей, сиротством детей.

Нужно не отменять негосударственную экспертизу, а ужесточить требования к ней, к выдаче лицензий экспертам, чтобы регистрация на проведение экспертизы выдавалась на основе публичной защиты. Решать проблему путем страхования наивно. Во-первых, страховой компании необходимо иметь квалифицированного эксперта и, скорее всего, не одного. И эти эксперты будут выполнять ту же самую экспертизу, чтобы просчитать риски страховщика, а стоит такая экспертиза будет значительно дороже. Во-вторых, страхование не станет стопроцентной защитой от грубых проектных ошибок с тяжкими последствиями. И очень важный вопрос: какие документы будут представляться для получения разрешения на строительство? Договор стра-

хования? А ввод объекта в эксплуатацию? Кто будет обеспечивать соблюдение действующих норм и правил? Весь контроль возложить только на Госстройнадзор? Но не может он посадить на каждый строящийся объект специалистов, которые бы контролировали весь ход строительства. Уголовное наказание за просчеты в проектировании – опять-таки не панацея. Не проще ли не допускать просчетов, не доводить до привлечения к уголовной ответственности, предотвращать происшествия?

**Виктория Цытрина, директор юридического департамента ГК «Эталон»:**

– Отмена государственной монополии на экспертизу проектной документации была революционным шагом, который дал возможность оптимизировать процесс по времени, однако многие участники рынка по сей день продолжают обращаться в государственную экспертизу.

**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро RUMPU:**

– Если законопроект будет принят, то, безусловно, он изменит систему государственного контроля, в этом его суть. Правительство хочет ограничить применение негосударственной экспертизы, которое сейчас получило очень широкое распространение. Это изменение вернет нас назад к тому, от чего мы собирались уйти. Дело в том, что институт негосударственной экспертизы существует во всем мире и представляет собой честный и прозрачный порядок осуществления контроля над деятельностью проектных организаций. Другое дело, что в этой сфере началось очень много спекуляций. Качество проектов начало сокращаться, и основная задача госэкспертизы – проверка безопасности будущих зданий – находится под угрозой. Я не думаю, что есть какие-то критические случаи, но не исключаю возможность некоторых эксцессов. Однако, отказавшись от негосударственной экспертизы, мы лишимся преимущественной стороны – конкуренции, которая рано или поздно должна отрегулировать рынок самостоятельно. При переходе с государственного регулирования на частное всегда происходит некоторый провал, пока рынок не стабилизируется. Именно это произошло и сейчас. Со временем застройщики научатся выбирать качественные, профессиональные, некоммерческие экспертизы, под-

твердившие свой статус на практике, и конторы сомнительного типа будут «выдавлены» с рынка.

**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

– Сложно изменить то, чего, по сути, нет. Существуют органы экспертизы, но на сегодняшний день еще рано говорить о том, что работает полноценная система государственного контроля в строительстве. Есть еще и подразделение Министерства по чрезвычайным ситуациям, но его работа связана, скорее, с решением возникших проблемных и сложных задач, в то время как система контроля подразумевает предупреждение и профилактику их возникновения.

Конечно, существующая ранее система нормативов в строительстве была жесткой, громоздкой и несовершенной, но она гарантировала соблюдение важнейшего ряда требований, в том числе и в проектных решениях, на всей территории страны. Когда эта система была в одностороннем порядке отменена, стало понятно, что качество негосударственной экспертизы напрямую зависит от квалификации кадров в регионе. В крупных городах, в частности в Санкт-Петербурге, система негосударственной экспертизы себя не дискредитировала хотя бы потому, что возможностей для подготовки профессионалов больше. В мегаполисе достаточно количество соответствующих вузов, существуют программы повышения квалификации, обмена опытом и так далее.

**Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar:**

– Делать выводы сейчас еще рано, поскольку эффективность от введения какого-либо законопроекта становится видна, как правило, через три месяца. В любом случае многие пункты данного документа направлены на создание более понятного и прозрачного рынка. Отдельно хотелось бы отметить введение механизма страхования ответственности застройщика, которое нацелено на защиту прав потребителя. Я считаю данную инициативу положительной и не способной повлиять на значительное увеличение стоимости квадратного метра.

Стоит отметить, что, когда ввели негосударственную экспертизу, на рынке открылось большое количество компаний, не все из которых являлись профессионалами своего дела. Таким образом, нель-



**Анатолий Крымец, начальник отдела экспертизы ООО «КВС»**



**Леонид Львов, генеральный директор СМУ «Элемент-Бетон»**



**Виктория Цытрина, директор юридического Департамента ГК «Эталон»**



**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»**



**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро RUMPU**



**Иван Евдокимов, директор по развитию бизнеса ГК «Портал Групп»**



**Екатерина Рипачева, руководитель отдела продаж ООО «Абсолют Строй Сервис»**



**Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar**





зя сказать, что негосударственная экспертиза дискредитировала себя, просто с какой-то стороны она нуждается в доработке.

**Екатерина Рипачева,**  
руководитель отдела продаж  
ООО «Абсолют Строй Сервис»:

– Ликвидация структуры негосударственной экспертизы может повлечь за собой появление объектов, которые способны каким-то образом навредить окружающей среде в момент его строительства или дальнейшей эксплуатации. Были случаи, когда специалисты негосударственной экспертизы доказали, что возникновение определенного объекта строительства невозможно, именно поэтому мне кажется, что устранение подобного учреждения в настоящее время может оказаться преждевременным.

**Как вы относитесь к данным изменениям?**

**Виктория Цытрина:**

– Мы позитивно относимся к реформированию государственного регулирования строительной деятельности, главное, чтобы реформа не приводила к невозможности исполнять принятые законы и не увеличивала бы стоимость квадратного метра для дольчиков.

**Анатолий Крымец:**

– Не понимаю, зачем эти метания из стороны в сторону. Ведь при хорошем проекте на экспертизу уходит максимум два месяца. А вот если проект сделан на «коленке», тогда и получают отрицательные заключения, переделка проекта. Самому заказчику, инвестору будет спокойнее, если его проект тщательно проверят, это будет гарантией, что построенный жилой дом, бизнес-центр или какой-то другой объект не рухнет через некоторое время.

**Иван Евдокимов,**  
директор по развитию бизнеса  
ГК «Портал Групп»:

– На наш взгляд, развиваться

и меняться нужно в другом направлении. На данный момент в государственной экспертизе существуют реальные проблемы, которые в большинстве регионов связаны с недостатком кадров, их квалификацией, что вытекает в длительные сроки прохождения экспертизы. Поэтому и был создан институт негосударственной экспертизы, который и нужно продолжать развивать, вносить в этот процесс разумную конкуренцию. Это нормальная практика, которая применяется в большинстве стран мира. Функция государства – наладить контроль за качеством работы экспертов, регулировать правила прохождения экспертизы и работы таких организаций, а мер наказания недобросовестных проектировщиков, строителей и экспертов у нас и так хватает.

**Евгений Богданов:**

– Я считаю, что эту проблему полностью не решить. В органах государственной экспертизы всегда были очереди, и сроки рассмотрения документов были длительными, сотрудники физически не успевали обрабатывать все документы. Осуществлять экспертизу – это не есть задача государства. На сегодняшний день у застройщиков остался еще регулятор, на которого все ориентируются, – это ГАСН, и он непосредственно сам оценивает качество соответствия объекта строительным нормам и правилам. Он не позволит осуществить строительство объекта без учета обязательных требований нормативных документов.

**Светлана Денисова:**

– На подобные изменения строительная отрасль не может реагировать безболезненно. Строительство – это сфера, где ошибки дорого обходятся, где экспериментировать очень опасно. Любая оплошность или неточность в одном здании может стоить сотен человеческих жизней. А если речь идет об ошибках в системе, то последствия могут быть серьезными для экономики страны в целом. Таким образом, принятие рассматриваемого законопроекта пред-

ставляется поспешным. Конечно, профессиональное сообщество раздосадовано и разочаровано скоростью его принятия.

**Считаете ли вы, что негосударственная экспертиза дискредитировала себя? Почему?**

**Виктория Цытрина:**

– Я не считаю, что негосударственная экспертиза дискредитировала себя – это рабочий механизм, ведь ответственность застройщиков за качество строительства пока никто не отменял.

**Анатолий Крымец:**

– Допускаю, что у кого-то к негосударственной экспертизе за год ее работы накопились претензии, но у нашей компании опыт работы с ней пока позитивный. В 2013 году «КВС» представила на рассмотрение негосударственной экспертизы, ООО «Центр строительного аудита и сопровождения», три проекта. Хочу подчеркнуть, что никаких поправок эксперты к нашей проектной документации не делали, потому что в Центре работают специалисты с высоким чувством ответственности.

**Евгений Богданов:**

– Я не считаю, что негосударственная экспертиза себя дискредитировала. На любом коммерческом рынке есть сильные и слабые игроки. Безусловно, сильные остаются, а слабые уходят. Я могу уверить, что строительные организации сами заинтересованы в высоком качестве проектной документации, которую они покупают у проектировщиков. Для них, в частности, мерилом этого качества является экспертиза, которая проверяет документацию, выпускаемую проектировщиками в соответствии с нормативами. Безусловно, встречаются и противоположные случаи, но я считаю, что это нормально, ведь ры-

нок только начал жить в новых условиях. Необходимо дать ему немного стабилизироваться, и мы увидим профессиональные, сильные, некоммерческие экспертные организации, которые, кроме того, будут стоять лицом к своему заказчику.

**Светлана Денисова:**

– Как я уже говорила, негосударственная экспертиза в Петербурге себя не дискредитирует благодаря высокому уровню подготовки профессионалов. Квалифицированные специалисты работают как в проектно-деловом, так и в сфере негосударственной экспертизы. Скажу больше: в Петербурге уже выросло молодое поколение хорошо подготовленных кадров. Насколько нам известно, изначально так и планировалось, что негосударственная экспертиза будет работать только в крупных городах. Среди них Москва, Петербург, Екатеринбург, Новосибирск и другие. И тогда речь не велась обо всех регионах страны, тем более о территориях с суровыми климатическими условиями, где даже мельчайшие ошибки строителей в прямом смысле опасны для жизни людей.

**Леонид Львов,**  
генеральный директор  
СМУ «Элемент-Бетон»:

– Я не считаю, что негосударственная экспертиза дискредитировала себя, более того, ее введение ввиду конкуренции между экспертными организациями положительно отразилось на качестве оказываемых услуг. Также устранились многие административные барьеры, после чего работа стала более эффективной и результативной. На мой взгляд, даже если негосударственную экспертизу отменяют, у государства все равно не появится больше механизмов контроля, их у соответствующих госструктур и так достаточно. Что касается введения механизма страхования ответственности застройщика, то эта мера была бы целесообразной лишь в случае принятия полностью доработанного законопроекта.

## ЗАКОН

**■ В центре Петербурга снесли самовольную мансарду.** Хозяйка квартиры в центре Петербурга поплатилась за самовольную постройку суммой, превышающей 450 тыс. рублей. Эти деньги взысканы с нее за снос незаконно построенной мансарды, которая, как отмечают в Управлении федеральной службы судебных приставов России по Санкт-Петербургу (УФССП), едва не привела к разрушению здания.

Сводное исполнительное производство было возбуждено в Смольнинском отделе судебных приставов Центрального района УФССП России по СПб. По данным УФССП, собственница квартиры на последнем этаже нового жилого дома решила самовольно построить мансарду, хотя в плане постройки она не значилась. Жилое помещение было возведено на крыше здания. Через некоторое время по стенам дома пошли трещины, появилась угроза обрушения. ТСЖ Центрального района обратилось в суд, чтобы устранить нарушение.

Смольнинский районный суд поддержал взыскателя и постановил снести постройку силами ТСЖ, а все расходы на снос мансарды возместить за счет хозяев квартиры.

«ТСЖ произвело снос помещения, но должники судебное решение проигнорировали. Женщины были оповещены о возбуждении сводного исполнительного производства, но никаких мер для погашения задолженности те не предприняли. Изучив материальное положение хозяев квартиры, судебный пристав выяснил, что у одной из квартиросъемщиц имеется накопительный счет в банке, с которого и была списана необходимая сумма в счет погашения долга», сообщает УФССП.

**■ Объединение земель на Охтинском мысу признано незаконным.** 13-й Апелляционный суд отменил решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленобласти и оставил в силе полностью, без изменений решение ФАС о нарушении закона при объединении земельных участков под строительство Охта-центра.

В мае прошлого года УФАС по Петербургу признало нарушающими закон действия городских исполнительных органов власти по объединению земельных участков на Красногвардейской площади, 2, лит. К. Заявление о незаконности объединения участков направил руководитель питерской фракции «Справедливая Россия» Алексей Ковалев. Производство по делу об объединении участков на Охтинском мысу было прекращено УФАС в связи с истечением срока привлечения к ответственности, предусмотренного законом о защите конкуренции. Тем не менее, УФАС было принято решение направить в правоохранительные органы информацию о выявленных нарушениях, а в Правительство – о необходимости совершенствования законодательства, регулирующего слияние частных и государственных земельных участков. Решение УФАС было обжаловано ОДЦ «Охта» и Комитетом по управлению городским имуществом 24 октября 2013 г. Арбитражный суд частично удовлетворил жалобу КУГИ.