

# ОПРЕДЕЛИТЬ МЕСТО

## В ОБЩЕМ СТРОЮ



**По мнению вице-президента Ассоциации экспертиз строительных проектов, Владимира Татарина, на пленарном заседании экспертному сообществу важно было услышать от Минстроя РФ ответ на три главных вопроса:**

- о стратегии дальнейшего развития градостроительного регулирования и проектно-сметного дела в РФ;
- о задачах, стоящих перед подразделениями органов госэкспертизы на современном этапе;
- о роли и месте государственных и негосударственных экспертиз.

**Эксперт считает, что важность решения этих задач обоснована общественно-политическими вызовами, которые подчас вводят в противоречие практику и законодательство. Появление новых документов, корректировка Градкодекса связаны не только с объективными сложностями, но и с затратами, которые несет госбюджет.**

– На Министерство строительства РФ, которое существует всего два года, выпало много нагрузок и проблем, которые копились годами. И тем не менее, многие из стратегических вопросов этому ключевому органу решить вполне по силам. Тем

более что это жизненно важно, так как касается строительства, являющегося локомотивом экономики страны. По ряду рассматриваемых сегодня признаков можно судить о том, что министерство на правильном пути. Об этом свидетельствует появление и изменение «дорожной карты», стремление вернуть процедуру ТЭО (технико-экономических обоснований), восстановить институт главных архитекторов городов. Все это должно иметь положительный результат.

Хочу прокомментировать и появление Ассоциации экспертиз строительных проектов. На мой взгляд, рождение этого объединения связано с тем, что многие проблемы градостроительства можно решить только вместе, причем не только усилиями госэкспертизы, но и проектировщиков, изыскателей, строителей, инвесторов и под единым руководством отрасли.

Я солидарен с теми, кто считает, что «власть может быть любой... только не слабой...», и уверен, что о ее работе будут судить потребители по результатам. Сейчас, к сожалению, наблюдаются перекосы и противоречия в законодательстве, которые ведут к большим бюджетным потерям. Предотвращение таких потерь всегда менее затратно, чем ликвидация последствий.

В регионах эту тему прекрасно иллюстрирует коттеджная застройка,

**В Градкодексе РФ многие понятия либо отсутствуют, либо имеют неточные определения. Это становится причиной разночтений, почвой для коррупции. Если учесть, что система регулирования градостроительства работает как система сообщающихся сосудов, то понятно, почему необоснованность одних решений приводит к разбалансировке других и, главное, к неоправданному госрасходам**

люстрирует коттеджная застройка, застройка побережья водных объектов, курортных, парковых зон, территорий, прилегающих к социальным объектам, которые сейчас слабо защищены, а также участков, прилегающих к автомагистралям и пр. До 90-х гг. было запрещено бесконтрольно «развивать» такое строительство, и это было правильно. Сейчас в пользу инвестиций такие запреты сняты, и массово появляются сначала временные, а потом постоянные объекты, которые портят городскую среду.

В Градкодексе РФ многие понятия либо отсутствуют, либо имеют неточные определения. Это становится причиной разночтений, почвой для коррупции. Если учесть, что система регулирования градостроительства работает как система сообщающихся сосудов, то понятно, почему необоснованность одних решений приводит к разбалансировке других и, главное, к неоправданному госрасходам.

Объекты, которые сейчас непод-

контрольны экспертизе – это результат «пробоины» в системе регулирования, созданной частью 2 ст. 49 Градкодекса РФ, издержки которой соизмеримы только с результатом исключения из Градкодекса статьи 29. Думаю, многие мои коллеги неоднократно сталкивались с ситуациями, когда появляются проекты строительства с площадями 1495 кв. м только для того, чтобы не проходить экспертизу.

Примеров дисбаланса, касающихся развития селитебной застройки, немало. Появилось множество районов индивидуального строительства, которые уже своими названиями, рожденными в народе, говорят сами за себя – «Поле чудес», «Царское село»... Как правило, это дорогостоящая усадебная и коттеджная застройка, не обеспеченная объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, в реальности создающая транспортный коллапс в системе города, перегрузку на существующую инфраструктуру

**Всероссийское совещание организаций государственной экспертизы, проходившее в Москве и собравшее 192 делегата из разных регионов России, вызвало к себе огромный интерес и сопровождалось конкретными профессиональными ожиданиями.**





туру и иные сложности. В одном из районов Краснодара местные власти из-за нехватки учебных учреждений на подобных территориях вынуждены организовать 17 первых классов в школе. Отсутствие своевременного градостроительного регулирования ведет к издержкам, связанным с мерами компенсации, которые впоследствии приходится предпринимать. В частности, в приведенном случае деньги на строительство школы на 2,5 тыс. мест необходимы в объеме не менее 2,2 млрд руб.

Много случаев «завуалированно-го» самостроя в секторе ИЖС и при малоэтажной застройке, и так практически во всех регионах. Например: объект в пять этажей заказчик и проектировщик идентифицируют как объект, не подлежащий экспертизе, проектом же предусматривалось возведение здания трехэтажного с мансардой и подвальным этажом. И это далеко не единственная уловка.

Неконтролируемая застройка в прибрежной зоне, чаще всего предприятиями торговли и общественного питания, приводит к необходимости принимать решения о расширении пляжной полосы. Стоимость только одного такого проекта, представленного в государственную экспертизу, обойдется бюджету ориентировочно в 9 млрд руб. Возникает вопрос: что было легче, заплатить за экспертизу проектов и контролировать грамотное планирование площадей или не проводить контроль, а потом наращивать береговую зону? И это при том, что готовые затраты на содержание регионального органа экспертизы колеблются от 60 до 300 млн руб. в год.

Хочу еще раз подчеркнуть, что это – проблемы регионов России. Это же касается застройки скверов и парковых зон, где появляются рестораны и торговые точки, а также другие увеселительные заведения. Непродуманные размещения торговых центров создают гигантские пробки

**Непродуманные размещения торговых центров создают гигантские пробки на автодорогах: небольшие расстояния в несколько сотен метров из-за крупных объектов торговли в таких городах как Пятигорск, можно преодолевать за час, а то и более**

на автодорогах: небольшие расстояния в несколько сотен метров из-за крупных объектов торговли в таких городах как Пятигорск, можно преодолевать за час, а то и более.

Характерный пример – строительство транспортной развязки на улице Ставропольской в городе Краснодаре. Проект связан со сносом недавно построенных зданий и проведением шумозащитных мероприятий стоимостью в 600 млн руб. Вновь возведенные, подлежащие сносу здания госэкспертизу либо не проходили, либо получили положительные заключения в негосударственной экспертизе. Проведение шумозащитных мероприятий в заключении не предусматривалось. На что делалась ставка? На то, что государство при реконструкции автомагистрали выполнит снос вновь возведенных зданий, а также необходимые шумозащитные мероприятия за свой счет?

Еще один аналогичный пример связан с положительным судебным решением в пользу заявителя, проживающего в поселке Стрелка, через который проходит существующая автодорога регионального значения «пос. Белый – Темрюк». Застройка малоэтажная и усадебная, как известно, и градостроительная документация по ней экспертизе не подлежит. Когда она возникла, выяснилось, что решить проблему шума

установкой шумозащитных экранов невозможно. Выходом из положения может стать только строительство объездной дороги. Суд во всех инстанциях, глава муниципалитета поддержали жителей села. И в результате Минстрой края должен заплатить 35 тыс. руб. штрафа, а государство выложить из собственного кармана 800 млн руб., чтобы построить объездную дорогу. Таким образом, неграмотное градостроительное решение и бесконтрольность застройки части территорий потребует значительных расходов из бюджета. (Подробнее ознакомиться с этими ситуациями можно на сайтах [http://kgexpert.ru/Град рег 26\\_10\\_2015.ppt](http://kgexpert.ru/Град%20рег%2026_10_2015.ppt)

[http://kgexpert.ru/О вреде бесконтрольности 28\\_10\\_2015.ppt](http://kgexpert.ru/О%20вреде%20бесконтрольности%2028_10_2015.ppt)).

Необходимо остановиться на вопросе этики и правозаконности повторной экспертизы. Сегодня не редкость то, что первичная и повторная экспертизы проводятся разными организациями. Если проект получил положительное заключение, а потом был передан на повторную экспертизу после внесения существенных изменений, то ответственность за него должна нести организация, выполняющая повторную экспертизу за все технические решения в объекте. Приведу случай, когда надзорным органом был выявлен 12-этажный объект, который прошел госэкспертизу как объект 10-этажный. А еще два этажа (без каких-либо изменений в проектом решении инженерных систем) возникли в соответствии с новым экспертным заключением, к которому госэкспертиза уже отношения не имела. Вот такие уловки говорят о том, что такие вопросы требуют незамедлительного решения. Хотелось бы, чтобы и решения – надо или не надо строить те или иные объекты – брал на себя один экспертный орган.

РСК

ГАУ КК «КРАСНОДАРКРАЙГОСЭКСПЕРТИЗА». 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ. СЕВЕРНАЯ, 324 ЛИТ. К  
ТЕЛ. (861) 262-62-21, 262-62-22. ФАКС (861) 262-32-69. E-MAIL: EXPERT@MAIL.KUBAN.RU. WWW.KGEXPERT.RU

на правах рекламы

