

## ТРИ ВОПРОСА



Цепочка «заказчик – проектировщик – эксперт» – это целая система отношений, регламентированных законом и во многом влияющих на сбалансированность процессов развития строительной отрасли. Пока отношения в этой цепочке нельзя назвать гармоничными, полностью отражающими потребности времени и, главное, потребности общества. Они требуют развития и совершенствования. И вопросов, требующих регулирования, не так мало. Некоторые из них в интервью журналу затронул руководитель ГАУ Краснодарского края «Краснодаркрайгосэкспертиза» Владимир Татаринов.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Подготовил Александр Николаев

**Владимир Александрович, вы часто выступаете на профильных обсуждениях, участвуете в дискуссиях, поднимая принципиальные вопросы развития отрасли. Что, по-вашему, нуждается в реформировании?**

С моей точки зрения, сегодня требуются изменения в вопросах:

- объема подготовки проектной документации;
- контроля за градостроительными процессами;
- квалификации заказчиков и проектировщиков.

Хотел бы подробнее остановиться на этих трех из числа многих.

Первое: произошли изменения в области подготовки проектной документации для строительства. Проявилось явное разделение проектов по источнику финансирования: коммерческие и бюджетные. Обе сферы живут по своим правилам, часть находится под контролем государства, а часть в условиях рынка.

Различия проявляются уже на уровне заключения договора на подготовку проекта: коммерческий заказчик заинтересован оплатить минимум проектировщикам, соответственно, при минимально необходимом пакете проектной документации. По мнению девелопера: «...на монтаж придут подрядные организации, на основе коммерческой договоренности смонтируют системы, соответствующие договорной стоимости».

Проектировщики, соответственно, после проектной документации должны выполнять рабочую документацию для строительства со спецификацией, детализацией и узлами, по которой сметчик просчитывает всю стоимость. Но если такой задачи нет, то и проектировщик идет по пути минимального расходования собственных средств, усилий и затрат. Это фактические реалии сегодняшнего дня.

Естественно, все направлено на максимальное получение прибыли, тем более, что и заказчик, и подрядчик – организации коммерческие и настроены выполнить работу, получив максимальный коммерческий эффект.

В объектах для бюджетной сферы, по определению, это обстоит иначе. Например, для строительства школ или больниц в таком проекте должно быть учтено все. Требования всех разделов выполняются по полной программе, так как затратная часть должна быть полностью изначально точно определена. Здесь разница между затратами и платежами подрядчику строго контролируется государственной экспертизой и надзорными органами в полном объеме.

**Вы хотите сказать, что на коммерческих и государственных проектах возникает разный уровень требований?**

Разный, но не по требованиям к качеству проектно-сметной документации, а по ее объему. Необходимо, чтобы практика и теория (законодательные требования) не расходились так, как это происходит сейчас.

Для инвестиционного проекта нужно только принципиальное решение, лишь бы их правильно поняли будущие подрядчики. Соответственно, общий объем документации для такого проекта, может быть значительно меньше, чем для бюджетного.

Для разработки бюджетных проектов, при прохождении госэкспертизы, все правила игры оговорены. (Хотя тут тоже есть некоторые нюансы. Объекты, которые проходят экспертизу у субъектов Федерации, делаются по стадии проектной документации, и сметы в большинстве случаев составляются по объектам-аналогам. В то время как для проверки достоверности сметной стоимости, проводимой ФАУ «Главгосэкспертиза», - требуется расчет по единичным расценкам, расписывая каждую гайку, трубу, суммируя их стоимость и т.д.)

Об этой двойственности знают специалисты, работающие с проектной документацией, знают об этом и в Министерстве строительства.

**То есть вы считаете, что это нуждается в регулировании?**

Я считаю, что надо принять во внимание требование участников рынка и уре-

гулировать правила игры. То есть надо урегулировать вопросы ответственности.

У нас сохранилась процедура, когда все бюджетные объекты проходят проверку достоверности сметной стоимости и проверялись «до гвоздика». В иных случаях - Госэкспертизы с их «дотошностью» воспринимаются как препятствия, как «административные барьеры». Проектировщики должны нести самостоятельную ответственность за свое детище.

Необходимо обозначить, что для внебюджетных проектов может быть регламентирован сокращенный объем проектной документации с конкретным указанием – что именно может быть сокращено, а что нет.

Таким шагом мы упростим для заказчиков инвестиционных проектов не только количество процедур, но и их сложность.

Это важная тема. Но есть проблемы более высокого свойства.

Вторая тема – это градостроительная документация, связанная с вопросами градостроительных образований – систем расселения, городов, микрорайонов, кварталов.

Фактически с 2004 г. эта документация государственной экспертизе не подлежит. Но государство обязано обеспечивать градостроительное регулирование на территориях: какой должна быть ширина улиц, где будет площадь озеленения, где пройдут магистрали, где будут объекты социальной инфраструктуры – школы, детские садики и пр., а также наличие пожарного депо, инженерных сетей, обеспечивающих системы безопасности застройки микрорайонов и населенных пунктов. Какова оптимальная плотность заселения территории и возможная нагрузка на инженерные сети и экологию. Вот эти вещи должны быть зафиксированы в градостроительной документации. Сейчас функции проверки переданы муниципальным органам, у которых зачастую нет ни квалифицированных специалистов, ни опыта. Изначально, в проектной документации утверждается одно принципиальное решение, но завтра появляется новый застройщик – возникнет уже нечто другое. Проект может перелицовываться «...хоть 10 раз», что чаще всего отрицательно сказывается на объектах социальной инфраструктуры.

Частный инвестор, приобретая земельный участок за пределами границ территорий общего пользования, может сделать красивый торговый центр, офис, дом и пр. Но если не будет регулирования в рамках городов и микрорайонов, то мы превра-

тимся в «шанхай», в худшем понимании этого слова: будем строить бессистемно, хаотичная застройка комфортной никогда не будет... Уверен, такими макропроцессами в строительстве должно управлять государство. А вести контроль качества разработанной градостроительной документации – государственная экспертиза.

**Сейчас вопросы перераспределения полномочий между муниципальными образованиями и субъектами Федерации можно назвать гармоничными? Что вы скажете об этом?**

Вот это и есть третья тема. О квалификации муниципальных государственных заказчиков. Зачастую в качестве заказчиков-застройщиков выступают непрофессиональные строители - директора дошкольных учреждений, школ, больниц. В небольших населенных пунктах - главы муниципальных образований, так же далеко не всегда имеющие строительное образование.

Кажущаяся простота выполнения функций заказчиков-застройщиков оборачивается конфликтной ситуацией практически на всех стадиях подготовки проектной документации для строительства, начиная со сбора исходных данных и технических условий, вплоть до ввода объекта в эксплуатацию. Порой «школу азов строительного искусства» необходимо такому заказчику пройти только один раз, но в следующий раз эту школу проходит ... новый неподготовленный. И все повторяется.

Правильным в этом направлении был бы шаг по передаче полномочий от муниципальных образований службе единого заказчика на уровне субъекта. Экономически это обоснованно, так как в большинстве случаев финансирование осуществляется с привлечением средств бюджетной системы субъекта Федерации.

Внесение перечисленных изменений позволит сблизить практические шаги по упорядочиванию деятельности по подготовке проектной документации для строительства с модернизируемым законодательством, определив понимание, в каком месте мы находимся.

Законодательство должно постоянно совершенствоваться, соответствуя требованиям времени.

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

РСК

С моей точки зрения, сегодня требуются изменения в вопросах:

- объема подготовки проектной документации;
- контроля за градостроительными процессами;
- квалификации заказчиков и проектировщиков.

Частный инвестор, приобретая земельный участок за пределами границ территорий общего пользования, может сделать красивый торговый центр, офис, дом и пр. Но если не будет регулирования в рамках городов и микрорайонов, то мы превратимся в «шанхай», в худшем понимании этого слова.