

## Пора отрегулировать правила игры

**В. А. Татаринов,**  
руководитель ГАУ Краснодарского  
края «Краснодаркрайгосэкспертиза»



*Систему отношений «заказчик — проектировщик — эксперт» пока нельзя назвать гармоничной, полностью отражающей потребности времени и, главное, потребности общества. Она требует развития и совершенствования. С моей точки зрения, сегодня нужны изменения в определении объема подготовки проектной документации, системе контроля за градостроительными процессами, а также повышению квалификации заказчиков и проектировщиков.*

*Хотел бы остановиться на них подробнее.*

Во-первых, 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 заплатить минимум проектировщикам, соответственно, при минимально необходимом пакете проектной документации. Проектировщики после проектной документации должны выполнять рабочую документацию для строительства со спецификацией, детализацией и узлами, по которой сметчик просчитает всю стоимость. Но если такой задачи нет, то и проектировщик идет по пути минимального расходования собственных средств, усилий и затрат. Так сегодня происходит в реальности.

Естественно, все направлено на получение максимальной 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, дело 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 изначально точно определена. В этом случае разница между затратами и платежами подрядчику строго контролируется государственной экспертизой и надзорными органами.

То есть, на коммерческих и государственных проектах возникает разный уровень требований по объему проектно-сметной документации. Поэтому 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.

Я считаю, что надо принять во внимание требование участников рынка и урегулировать 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 года 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 сады 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, и возникнет уже нечто другое. Проект может перелицовываться много раз, что зачастую 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 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.

Третья тема для обсуждения - вопросы перераспределения полномочий между муниципальными образованиями и субъектами Федерации. О квалификации муниципальных государственных заказчиков можно говорить много. Зачастую в качестве заказчиков-застройщиков выступают не профессиональные строители, а директора дошкольных учреждений, школ, больниц. В небольших населенных пунктах — главы муниципальных образований, также 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» такому заказчику приходится пройти только один раз, в следующий раз эту же школу проходит уже другой, опять не подготовленный человек. И все повторяется.

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

Внесение перечисленных изменений позволит сделать практические шаги к упорядочению деятельности по подготовке проектной документации для строительства с модернизируемым законодательством, что даст понимание, на каком отрезке пути мы находимся. Законодательство должно постоянно совершенствоваться, своевременно отвечая на требования времени.