

СПЕЦИАЛИСТЫ БЬЮТ ТРЕВОГУ



КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЯРКО ОТРАЖАЕТ ВСЕ ГРАНИ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОГО ОБЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЕДИНСТВО И БОРЬБУ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ЧАСТНЫХ ИНТЕРЕСОВ. ОСНОВОЙ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ ЯВЛЯЕТСЯ СВОБОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО. ОДНАКО ПРИ ЭТОМ СВОБОДА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА НЕ ДОЛЖНА ПРЕВРАТИТЬСЯ ВО ВСЕДОЗВОЛЕННОСТЬ.

лежащей им недвижимости, каковы допускаемые пределы ее реконструкции для планирования развития производства и иной предпринимательской деятельности;

- застройщикам, девелоперам, которые хотят проявлять инициативу по развитию и обустройству застроенных и незастроенных территорий и иметь уверенность, что проекты будут реализованы, и в том числе им будет гарантировано присоединение к магистральным сетям инженерно-технического обеспечения;
- банкам, инвестиционным фондам и страховым компаниям, которые хотят иметь уверенность в том, что их риски будут минимизированы;
- всем заинтересованным гражданам, которые хотят иметь достоверную информа-

системе обеспечения градостроительной деятельности) создают условия для привлечения инвестиций на территорию в целях создания новых рабочих мест и повышения уровня жизни населения;

- региональным и федеральным органам исполнительной власти, которые, взаимодействуя в области территориального планирования, совместно подготавливают и реализуют крупные инфраструктурные проекты на соответствующих территориях, способствуя их активному развитию.

Баланс интересов устанавливается:

- документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории,

Особенность отношений, связанных с частной собственностью на земельные участки и объекты капитального строительства, вызывает необходимость вводить ограничения в их использовании, в целях соблюдения баланса между частными и общественными интересами.

В условиях рынка недвижимости баланс интересов необходим всем:

- собственникам квартир, которые хотят быть уверенными, что не подвергнутся «уплотнительной застройке» или угрозе сноса дома, в котором живут, ввиду реализации неправильно понимаемой и навязываемой административными органами государственной или муниципальной нужды;
- собственникам частных домов, которые должны быть уверенными, что рядом не возникнет вредное производство, близость к которому обесценит приобретенную недвижимость;
- собственникам производственной и иной приносящей доход недвижимости, которые хотят знать, имеют ли они право изменить назначение принад-

СВОБОДА НЕ ДОЛЖНА ПРЕВРАТИТЬСЯ ВО ВСЕДОЗВОЛЕННОСТЬ

цию о наличии утвержденных документов, а также проектов документов, определяющих развитие города, в котором они живут, и участвовать в открытом процессе выработки решений посредством обязательных публичных слушаний;

- главам и работникам местных администраций, которые не боятся прозрачных правил игры, на основе открыто предъявленных документов (в Интернете и/или в информационной

- техническими регламентами в области обеспечения безопасности территорий, зданий и сооружений;
- инженерными изысканиями и проектной документацией.

Однако хорошо написанные законы и правила, а также страхование ответственности перед третьими лицами не будут сдерживать предпринимателей от нарушения законов и правил, как не сдерживают участников дорожного движения от на-

рушений ни соответствующие правила, ни административная и даже уголовная ответственность, ни система страхования ответственности.

Для соблюдения баланса интересов, как в области безопасности дорожного движения, так и в области обеспечения безопасности зданий и сооружений, государство должно установить процедуры оценки соответствия документации (экспертизы) и иметь организации, которые реализуют эти процедуры на профессиональной основе, а не от случая к случаю.

Последствия отмены экспертизы документации по планировке территории и строительного надзора на объектах капитального строительства можно оценить уже сегодня на примере объектов капитального строительства, в отношении которых эти процедуры не являются обязательными.

В соответствии с данными Московской межрегиональной транспортной прокуратуры в нарушение положений Воздушного кодекса Российской Федерации и Федеральных авиационных правил осуществляется массовая застройка приаэродромных территорий малоэтажными жилищными объектами, объектами производственного и непроизводственного назначения, которые в соответствии с положениями Градостроительного кодекса не подлежат ни экспертизе, ни государственному строительному надзору.

В Московской области выявлено более 200 объектов многоквартирного жилищного строительства, которые возведены на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства и дачного хозяйства, которые также в соответствии с положениями Градостроительного кодекса не подлежат ни экспертизе, ни государственному строительному надзору.

В соответствии с данными, представленными на коллегии Управления Роспотребнадзора по Московской области, осу-

ществляется массовая застройка территорий второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы. В результате удельный вес проб воды водоемов первой категории водопользования, не соответствующих требованиям по санитарно-химическим показателям, вырос с 27,1% в 2009 году до 33,4% в 2011 году, а по микробиологическим показателям – с 22,4% до 25,9%.

В условиях введения института негосударственной экспертизы проектной документации значительно снизились возможности органов исполнительной власти субъектов Российской

ательными с непредсказуемыми последствиями для всех участников инвестиционного процесса.

Для соблюдения баланса между частными и общественными интересами необходимо восстановить отмененные процедуры экспертизы документации по планировке территории и ввести процедуры контроля за организациями негосударственной экспертизы, в том числе процедуры ведения на территории субъекта федерации единого реестра заключений государственной и негосударственной экспертизы.

Полномочия по реализации таких процедур должны быть

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ ПРЕДУСМОТРЕЛО МЕХАНИЗМЫ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОРГАНИЗАЦИЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ КАК НА ФЕДЕРАЛЬНОМ, ТАК И НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЯХ

Федерации по контролю за деятельностью застройщиков, технических заказчиков, органов местного самоуправления.

Федеральное законодательство не предусмотрело механизмы контроля за деятельностью организаций негосударственной экспертизы как на федеральном, так и на региональном уровнях. В результате отсутствия должного контроля процедура негосударственной экспертизы стала проводиться с многочисленными отступлениями от требований нормативно-правовых актов, а заключения негосударственной экспертизы перестали содержать информацию о решениях, которые обеспечивают конструктивную надежность и безопасность объекта, и сведения о лицах, выполнивших экспертизу.

Такие заключения вводят в заблуждение застройщиков, технических заказчиков, органы местного самоуправления и могут быть признаны не состо-

предоставлены органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые в первую очередь отвечают за создание безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. ●



Государственное автономное учреждение Московской области «Московская областная государственная экспертиза» (ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза») 117342, Москва, ул. Обручева, дом 46

Тел./факс: +7 (495) 333-94-19

E-mail: adm@moeexp.ru

www.moeexp.ru

www.gau-mo-mosoblgosexpertiza.prf