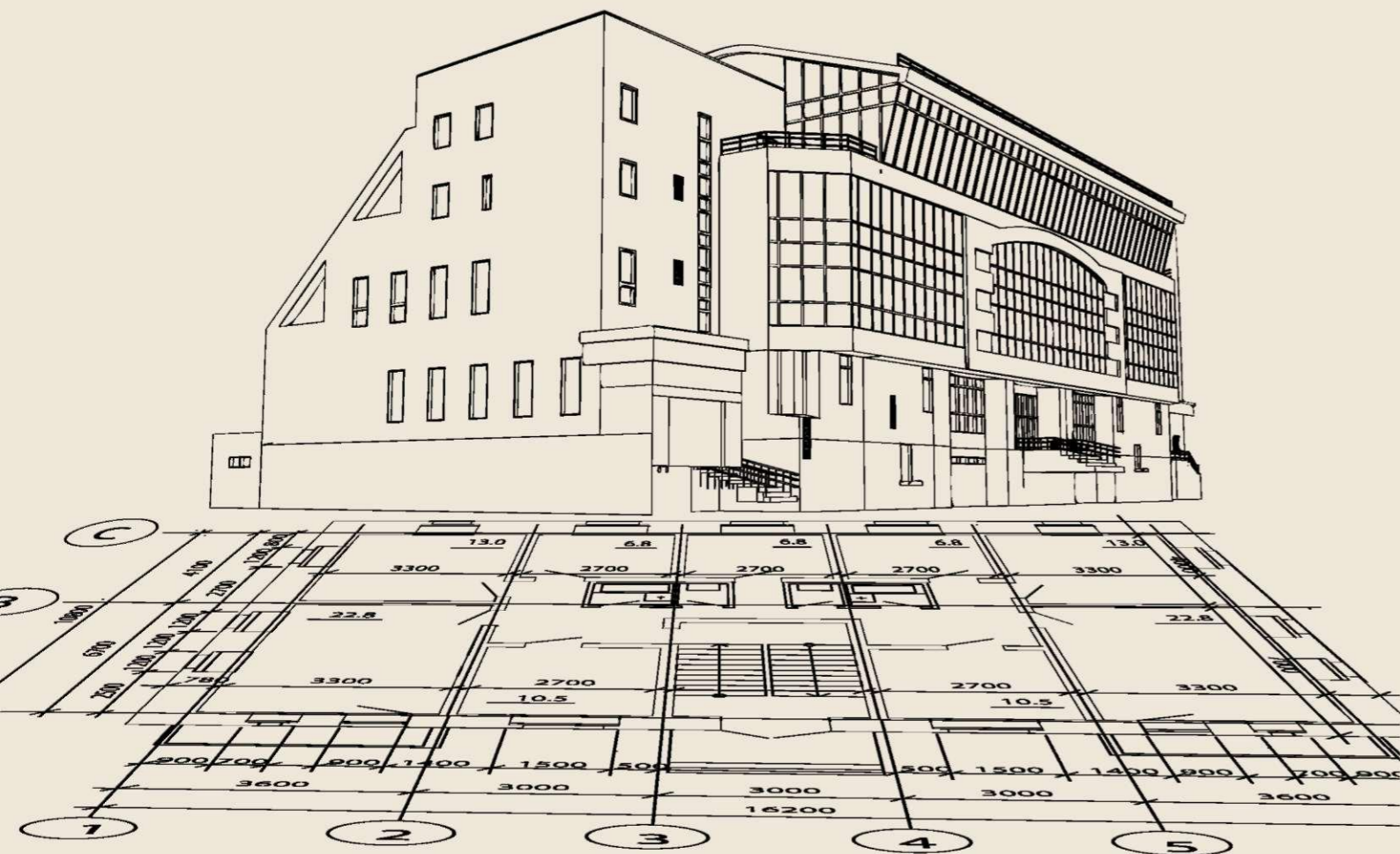


# РЕШАЮЩИЙ ВЫБОР ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

Продолжается тихая и холодная война между государственными и негосударственными экспертизами. Сегодня государственная экспертиза потеряла порядка 30% объема работ, которые перешли к негосударственным компаниям. Появилась реальная альтернатива государственным услугам в данной сфере деятельности. Но ведь именно для этого по инициативе **Владимира Путина** и создавался институт негосударственной экспертизы. Генеральный директор ООО «Мосэксперт», вице-президент НОЭКС **Анатолий Воронин** рассказывает о работе своей компании, преимуществах негосударственной экспертизы и напряженной конкуренции с учреждениями госэкспертизы.



Автор: Дмитрий Алексеев



## За кем будущее?

Институт негосударственной экспертизы был создан для снижения административного давления на бизнес, для обеспечения права выбора застройщику – где ему проходить экспертизу, где проекты рассматривают быстрее, дешевле, при этом соблюдая требования Градостроительного кодекса, строительных норм и технических регламентов. Главной задачей негосударственной экспертизы является ускорение инвестиционного цикла в строительстве, предоставление заказчику-застройщику качественной конкурентной услуги, отвечающей требованиям времени и законодательства, а также создания положительного имиджа на этом рынке.

Из-за задержки аттестации экспертов и аккредитации негосударственных экспертиз реальная работа началась только полтора года назад. В настоящее время идет процесс их становления. Я думаю, что и в дальнейшем большая часть проектов будет рассматриваться негосударственными экспертизами, за исключением, скорее всего, особо опасных объектов. Ведь государственные и негосударственные эксперты проходят единую аттестацию, и нет разницы между аттестованными специалистами государственной и негосударственной экспертизы. Это общемировая практика.

Я небезосновательно считаю, что наша компания неплохо зарекомендовала себя на рынке экспертизы проект-

ной документации. За полтора года было рассмотрено свыше 500 проектов различной сложности, получивших положительное заключение. Из общего объема проектов мы рассмотрели и рассматриваем порядка 40% – Московские объекты, 40% – объекты Московской области и 20% – объекты в других регионах России, от Хабаровска до Калининграда. Сегодня у нас трудятся 40 штатных специалистов и 40 внештатных. Наш дружный коллектив старается соответствовать духу времени и создавать качественный продукт (предоставлять качественные услуги).

Тем временем представители государственной экспертизы, теряя заказы, «ищут блох», считают возможным лично определять качество заключений, выпущенных негосударственными экспертизами. Они буквально используют административный ресурс, пытаются запугивать заказчиков тем, что у них могут быть проблемы, если они будут обращаться в негосударственную экспертизу, а это является грубым нарушением антимонопольного законодательства РФ. Качество заключения как государственной, так и негосударственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством вправе оценивать только специальная комиссия Министерства регионального развития РФ на основании обращения застройщика или технического заказчика, а также по решению Суда.

Конечно, есть и негосударственные и государственные экспертизы, которые порой выдают некачественные заклю-

чение. С этим необходимо бороться. К сегодняшнему дню аккредитацию получили более 300 экспертиз по России, и у руководства Национального объединения экспертизы в строительстве нет уверенности, что все они готовы работать в строгом соответствии с законом. При НОЭКСЕ образована контрольная комиссия, задачей которой является выявление нарушений законодательства, для обращения в Минрегионразвития и Росаккредитацию по приостановлению либо отзыву аккредитации у несостоятельных экспертов. Как правило, проект рассматривают 8–10 экспертов разных специальностей, и в некоторых регионах таких специалистов трудно найти. То есть, «де-юре» организация существует, а «де-факто» работать не может. Поэтому многие регионы вынуждены обращаться в нашу и другие экспертизы, расположенные в Москве, Санкт-Петербурге, где кадровая проблема решается проще.

## Негосударственная и государственная

Если есть конкуренция, значит, закон о негосударственной экспертизе заработал. Другое дело, что нельзя использовать административный ресурс для дискредитации конкурентов. В статье ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» «Подводя промежуточные итоги», опубликованной в журнале «Российский строительный комплекс» №9, не подводятся ито-

ги работы ГАУ, не освещаются проблемы и недостатки. Вместо этого учреждение критикует работу негосударственных экспертиз на территории Московской области, которая бурно развивается там, где строится жилья намного больше, чем в других регионах России. В свою очередь, я могу привести десятки примеров заключений «Мособлгосэкспертизы», выданных с нарушением Градостроительного кодекса, строительных норм и технических регламентов.

Вот конкретные примеры. Жилой дом в Химках, микрорайон «Левобережный».

В заключении указаны лицензии на право проведения изысканий вместо свидетельств СРО, причем лицензии на право проведения геологических и экологических изысканий на момент проведения экспертизы были просрочены. Кроме того, истек срок действия геологических изысканий. Указано, что «блоки соединяются аркой». Арка представляет собой вполне определенную конструкцию, но в разделе 3.4. «Конструктивные решения» об этом нет никаких упоминаний, кроме того, что между блоками предусмотрено устройство деформационного шва. Не указано ни как арка опирается на блоки, ни как воспринимаются усилия распора. В разделе «Конструктивные решения» не предоставлено описание решений и не сказано, что предоставлялись результаты расчетов по обеспечению устойчивости несущих конструкций здания при аварийных ситуациях, что является нарушением требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ. В разделе «Схема планировочной организации земельного участка» указано, что строительство ведется в две очереди. В остальных разделах заключения и на обложке об этом нет упоминаний. В подписных листах заключения отсутствуют подписи экспертов по разделам «Схема планировочной организации земельного участка», «Архитектурные решения», «Конструктивные ре-

шения», которые являются одними из основных при рассмотрении проектной документации, что является нарушением п. 36 постановления Правительства РФ от 05 марта 2007 г. №145 «Положение об организации и проведении Государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Отсутствует ссылка на ГПЗУ. Отсутствует она и в заключениях на строительство многофункционального гаражного комплекса в Павшинской пойме, жилого дома в Люберцах и т.д. Предоставляемая на государственную экспертизу проектная документация по объектам капитального строительства по закону должна содержать копию утвержденного и зарегистрированного в установленном порядке градостроительного плана земельного участка.

Еще одно интересное заключение выдано по школе в Красногорском районе. На момент рассмотрения проектной документации уже истек срок действия изысканий. Строительная высота этажей меньше той, что положена по указанным в законе национальным стандартам. В подразделе «Учебный блок (включая переход)» отсутствует описание несущих конструкций перехода. Каждому блоку присвоен свой уровень ответственности, хотя по закону должно идентифицироваться все здание целиком, а не отдельные блоки или секции. Не предоставлено описание решений и не сказано, что предоставлялись результаты расчетов по обеспечению устойчивости несущих конструкций здания при аварийных ситуациях.

Еще один пример: административно-торговый центр в деревне Николо-Хованское. Предоставленная корректировка предусматривает сокращение площадей проектируемых зданий и уменьшение их количества. Изменена их посадка на отведенном под строительство участке, а в заключении отсутствуют

сведения о технико-экономических характеристиках объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей. И перечень таких заключений можно продолжить.

### Преимущества негосударственной экспертизы

Почему застройщики порой идут к нам, а не в государственную экспертизу? Мы всегда относимся к заказчикам и проектировщикам доброжелательно и уважительно. Кроме того, часто по просьбе заказчика приступаем к рассмотрению проектной документации еще до оплаты. В любое время, по любому вопросу можно связаться с руководством экспертизы. Это касается и обсуждения стоимости экспертизы, и технических возможностей по реализации проекта.

Более того, у нас распространена практика консультационных услуг по проекту на стадии разработки документации специалистами экспертизы (которые ежемесячно сдают отчеты и получают дополнительное вознаграждение). Прежде чем принять проект в работу, мы проводим экспресс-анализ предоставляемых проектных материалов по юридическим и техническим решениям и предварительно даем оценку: может ли проект в таком виде получить положительное заключение или требуется его переработка. Если по замечаниям проект можно откорректировать в процессе экспертизы – берем в работу. То есть у нас редко бывают отрицательные заключения. Таким образом, мы сокращаем срок экспертизы на 2–3 месяца, и заказчику нет необходимости повторно представлять проект на экспертизу с дополнительной оплатой, как это бывает в государственной экспертизе. Соответственно, срок рассмотрения про-

екта, как правило, не превышает 1 – 2 месяцев.

Существенно меньше государственной (на 20–30%) и стоимость экспертизы, так как у нас небольшие накладные расходы. Например, мои заместители одновременно являются и ведущими экспертами, а секретарь не только печатает письма и отвечает на звонки, но и собирает замечания от экспертов по проектам и раздает заказчикам и т.п. У нас установлен четкий контроль за сроками выдачи замечаний (не более 10 дней) и сроками снятия замечаний, а также исключены коррупционные составляющие.

После вступления России в ВТО стали приниматься законы и поправки, направленные на ускорение инвестиционного цикла в строительстве. С целью привлечь капитал, пусть даже и иностранный, к развитию государства. Это же является главной целью и так называемой «дорожной карты». Именно строительство может стать тем «локомотивом», который потянет за собой бурное развитие других отраслей страны. Заметьте, что Правительство РФ делает последовательные шаги по освобождению государства от регулирования в сфере строительного бизнеса, созданию конкурентной среды и предоставлению ему большей свободы. Но при обязательном соблюдении норм и технических регламентов, так как это непосредственно связано с безопасностью жизни граждан. Хотя всем нам прекрасно известно, что многие нормы и регламенты устарели и нуждаются в корректировке. Замечательно, что в Госстрое появились люди, которые хорошо это понимают. Создание института негосударственной экспертизы было одним из этих конкретных шагов, направленных на ускорение инвестиционного цикла в строительстве. В этом вопросе крайугольным является мнение заказчиков-застройщиков и проектировщиков, а не конкурирующих фирм. **РСК**

