



Игорь Горячев, директор ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза», президент Ассоциации экспертиз строительных проектов, кандидат технических наук, заслуженный строитель Московской области.

Капитальное строительство очень ярко отражает все грани развития современного общества, в том числе единство и борьбу общественных и частных интересов. Основой хозяйственной жизни национальной экономики является частное предпринимательство, а максимальный экономический эффект частному предпринимательству приносит наличие свободы. Однако при этом свобода не должна превратиться во вседозволенность.

Особенность отношений, связанных с частной собственностью на земельные участки и объекты капитального строительства, заключается в том, что, оставаясь в основе своей объектами гражданских прав, территории не перестают быть по своему характеру природными объектами. Это вызывает необходимость вводить ограничения в их использовании с точки зрения соблюдения общественных интересов. Общество заинтересовано в поддержании достойного качества окружающей среды, обеспечения сохранения лесов, водных объектов, иных территорий общего пользования и рекреационного назначения.

Но есть еще и интересы по обеспечению безопасности земельных участков и объектов капитального строительства. Гражданам важно, чтобы в результате владения, пользования и распоряжения земельными участками, в ходе создания на них объектов капитального строительства не был причинен вред жизни и здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, чтобы потребители и общество в целом не были введены в заблуждение в результате реализации частными лицами своих прав и интересов.

Общественные интересы возникают как совокупность частных. И баланс между ними может быть установлен только публичной властью, путем принятия и применения

- документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации и инженерных изысканий;

- технических регламентов в области обеспечения безопасности территорий, зданий и сооружений;

- процедур подтверждения соответствия документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации и инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

В условиях рынка эти универсальные инструменты обеспечения баланса интересов необходимы всем – собственникам квартир, которые хотят быть уверенными, что не подвергнутся «уплотнительной застройке» или угрозе сноса дома, владельцам частных домов, которым важно понимать, что рядом не возникнет вредное производство, близость к которому обесценит приобретенную недвижимость. Есть и интерес компаний, владеющих производственной и другой приносящей доход недвижимостью. Им важно понимать – имеют ли они право изменить назначение принадлежащих им объектов, каковы допускаемые пределы ее реконструкции для планирования развития производства и иной предпринимательской деятельности. Застройщикам, девелоперам, другим участникам рынка, которые намерены проявлять инициативу по развитию и обустройству застроенных и незастроенных территорий, важно иметь уверенность, что проекты будут реализованы, и в том числе им будет гарантировано присоединение к магистральным сетям инженерно-технического обеспечения. Важно понимание перспектив и представителям органов власти – федеральной, региональной, муниципальной – для эффективного управления объектами.

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 нарушений ни существующие правила, ни административная и даже уголовная ответственность, ни система страхования.

Последствия отмены обязательных процедур экспертизы и строительного надзора можно оценить уже сегодня на примере объектов капитального строительства, строящихся в Московской области, в отношении которых такая процедура не предусмотрена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса.

Вот лишь несколько примеров. В соответствии с данными Московской межрегиональной транспортной прокуратуры и Управления государственного авиационного надзора и надзора за обеспечением транспортной безопасности по Центральному федеральному округу, сейчас в России 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 ГК РФ не подлежат ни государственной экспертизе, ни государственному строительному надзору.

В Московской области выявлено более 300 объектов многоквартирного жилищного строительства, которые возведены на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства и дачного хозяйства. Они 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, осуществляется массовая застройка территорий второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы. В результате удельный вес проб воды водоемов 1 категории водопользования, не соответствующих требованиям по санитарно-химическим показателям, вырос с 27,1% в 2009 году, до 33,4% в 2011 г., а по микробиологическим показателям с 22,4% до 25,9%.

Для соблюдения правил и баланса частных и общественных интересов как в области безопасности дорожного движения, так и в области обеспечения безопасности зданий и сооружений, государство должно иметь соответствующие органы и процедуры подтверждения соответствия документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации и инженерных изысканий.

Статьями 45 (часть 12.1) и 46 (часть 4) Градостроительного кодекса на органы местного самоуправления возложены полномочия по проведению в течение 30 дней проверки проектов планировки территории (а по существу их экспертизы) на предмет их соответствия требованиям документов территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования Московской области (далее – РНГП) градостроительным регламентам.

Федеральными правовыми актами порядок проведения данной проверки не установлен.

Муниципальные образования в настоящее время не обеспечены штатом специалистов в области капитального строительства, инженерного обеспечения, пожарной безопасности, охраны окружающей природной среды, санитарно-эпидемиологической безопасности, способными провести оценку соответствия документации по планировке территории требованиям технических регламентов.

Для повышения качества утверждаемой документации по планировке территории, с учетом перечисленных положений Градостроительного кодекса представляется необходимым осуществлять проверку и контроль соответствия документации по планировке территории требованиям градостроительного, технического, санитарно-эпидемиологического, экологического и противопожарного законодательства силами муниципальных образований.

С учетом наличия на территории Московской области 381 муниципального образования данный подход нерационален и влечет за собой дополнительные организационные и финансовые затраты.

Для исключения указанных затрат предлагается проработать возможность подготовки законодательной инициативы о предоставлении субъекту Российской Федерации полномочий по установлению для муниципальных образований процедуры подтверждения соответствия документации по планировке территории (в том числе в форме государственной экспертизы в срок не более 30 суток). Это позволит использовать для указанных целей учреждения государственной экспертизы субъектов Федерации, не увеличивая штаты муниципальных образований.

В условиях введения института негосударственной экспертизы проектной документации возможности органов исполнительной власти субъектов РФ по контролю за деятельностью органов местного самоуправления при подготовке исходной и разрешительной документации для строительства и соблюдения технического, санитарно-эпидемиологического и экологического законодательства значительно снизились.

В федеральном законодательстве не предусмотрены действенные механизмы контроля за деятельностью организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. В результате отсутствия контроля процедура негосударственной экспертизы

стала проводиться с многочисленными отступлениями от требований нормативно-правовых актов, а заключения, подготовленные по результатам, с юридической точки зрения не являются документами, которые могут подтверждать соответствие проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Они не могут служить полноценным основанием для выдачи разрешения для строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

В отступлении от требований статей 49, 49.1 и 50 ГК РФ, постановлений Правительства РФ от 05.03.2007 г. №145 и от 31.03.2012 г. №272, приказа Росстроя от 02.07.2007 г. №88 такие заключения имеют ряд существенных недостатков. Они не содержат описаний основных проектных решений, связанных с конструктивной надежностью и безопасностью объектов капитального строительства. Часто не приводят сведений о наличии в составе рассмотренной документации утвержденных установленным порядком градостроительных планов земельных участков и технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Кроме того, такие данные не имеют выводов о соответствии проектной документации требованиям к содержанию разделов проектной документации. Если в них есть выводы о соответствии документации требованиям технических регламентов, однако из текстов заключений часто следует, что эти выводы были сделаны без рассмотрения необходимых отчетов о результатах инженерных изысканий и отдельных разделов проектной документации.

Заключения часто подготовлены организациями, не аккредитованными установленным порядком на право проведения негосударственной экспертизы инженерных изысканий и (или) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации. Подписи под документами могут быть сделаны физическими лицами, не аттестованными установленным порядком по соответствующим направлениям деятельности. Понять, кто именно проводил экспертизу, часто не представляется возможным.