

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Саморегулирование в работе

В КРАСНОЯРСКЕ, ВПРОЧЕМ, КАК И ВЕЗДЕ, С ПРИХОДОМ ОСЕНИ НАСТУПИЛ ТРАДИЦИОННЫЙ ДЕЛОВОЙ СЕЗОН. БОЛЬШИНСТВО ТРУДЯЩИХСЯ ВОЗВРАЩАЮТСЯ К ПРИВЫЧНЫМ ДЕЛАМ, ВЗДЫХАЯ С СОЖАЛЕНИЕМ О ДНЯХ ТЕПЛЫХ, ОТПУСКНЫХ. СТРОИТЕЛИ В ЭТОМ ПЛАНЕ ЛЮДИ ЗАКАЛЕННЫЕ, ВЕДЬ ДЛЯ НИХ ЛЕТО – РАЗГАР СЕЗОНА РАБОТ, ПОЭТОМУ БУДИТЬ ДЕЛОВУЮ АКТИВНОСТЬ ОСЕНЬЮ ИМ СЕБЕ НЕ ПРИХОДИТСЯ, НАОБОРОТ, ИМЕННО ЛЕТОМ АКТИВНО РОСЛИ ЭТАЖИ НОВОСТРОЕК, А В ОФИСАХ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЕЙ КИПЕЛО ОБСУЖДЕНИЕ ЗАКОНОТВОРЧЕСКИХ ИНИЦИАТИВ. В СЕНТЯБРЕ В МОСКВЕ С УЧАСТИЕМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» СОСТОЯЛИСЬ ДВА ВАЖНЫХ В ЭТОМ НАПРАВЛЕНИИ МЕРОПРИЯТИЯ, О КОТОРЫХ МЫ ПОСТАРАЕМСЯ РАССКАЗАТЬ ПОДРОБНО.

Поговорить о том, что и как нужно менять в законодательстве из области строительства, напрямую высказать свою точку зрения, поддержать коллег или выступить их оппонентом – именно с такой целью в Москве Национальными объединениями строителей и проектировщиков был организован семинар «Юрист в области саморегулирования в строительстве». Несколько дней 145 участников из 75 СРО обсуждали вопросы совершенствования системы саморегулирования.

В торжественном открытии семинара приняли участие вице-президенты Национального объединения строителей Виктор Опекунов и Александр Ишин, вице-президент Национального объединения проектировщиков Владимир Константинов, руководитель Аппарата Национального объединения проектировщиков Антон Мороз.

Виктор Опекунов в приветственной речи подчеркнул, что у строителей и проектировщиков общие вопросы реализации системы саморегулирования, поэтому сегодня, спустя пять лет с момента принятия 148-го Федерального закона и внесения в Градостроительный кодекс главы о саморегулировании, крайне важно выработать совместные подходы к решению накопившихся за практику применения проблем.

По мнению Александра Ишина, становление института саморегулирования завершено, и на первый план выходят юридические вопросы реализации системы и ее улучшения. С ним согласен Владимир Константинов: итогом мозгового штурма участников семинара должны стать конструктивные идеи и предложения по совершенствованию работы института. Однако при этом важно помнить, что деятельность национальных объединений и саморегулируемых организаций должна быть направлена на поддержку строителей и проектировщиков, а не чиновников саморегулирования. Перед началом семинара был сделан важный акцент на том, что юристам СРО нельзя забывать о начале осенней сессии Государственной Думы РФ и в первую очередь уделять внимание работе над законопроектами, которые внесены в ГосДуму от имени национальных объединений.

ЗА ПОВЫШЕНИЕ ОТКРЫТОСТИ, ПРОЗРАЧНОСТИ, ЭФФЕКТИВНОСТИ

В ходе семинара вице-президент Национального объединения строителей Виктор Опекунов, курирующий в объединении направление деятельности по совершенствованию законодательства, подробно остановился на вопросах, которые не теряют актуальности, – коммерциализация саморегулирования, единое законодательное регулирование СРО всех сфер экономической деятельности, новая система распределения ответственности членских организаций и СРО с введением в действие статьи 60 Градостроительного кодекса, электронные аукционы и Федеральный закон от 5 апреля 2013

года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Вице-президент начал свой доклад с информации о законопроекте 50482-6 или так называемых «поправках против коммерциализации саморегулирования». Несмотря на неоднозначное восприятие документа профессиональным сообществом в силу специфики предлагаемых норм (законопроект предусматривает усиление требований к деятельности СРО), документ прошел первое чтение депутатами Госдумы.

Виктор Опекунов обратился к юристам СРО с просьбой принять активное участие в доработке законопроекта ко второму и третьему чтениям, подчеркнув важность предлагаемых поправок в борьбе против «коммерческих» СРО. По его словам, парламентские слушания по информационной открытости показали крайнюю настороженность представителей госорганов в отношении процессов коммерциализации саморегулирования.

– Проблема торговли допусками не решается, и уровень недоверия к системе саморегулирования продолжает расти. В наших руках судьба института, нам нужно преодолеть негативные тенденции и исправить ошибки, – обратился к аудитории вице-президент.

Напомнив слушателям, что критерии коммерциализации деятельности СРО были определены еще три года назад Координационным советом по взаимодействию с Национальными объединениями строительной сферы при Минрегионе России, Опекунов высказал мнение, что «коммерциализованные» СРО – это организации, созданные исключительно для целей обогащения.

Также вице-президент объединения призвал юристов строительных СРО не забывать об угрозе унификации законодательства о саморегулировании, поскольку присутствуют инициативы соответствующих поправок в Закон о саморегулируемых организациях.

– Невозможно одними правовыми нормами регулировать все сферы экономической деятельности. Нужно, чтобы строительное сообщество поддерживало единую линию в отношении этих поправок, потому что в случае их принятия регулирование деятельности саморегулируемых организаций в строительстве не будет отличаться от саморегулирования в других видах экономической деятельности. Необходимо принимать активное участие на всех площадках, где организуется обсуждение этого документа, и приложить все усилия, чтобы наше мнение в отношении унификации законодательства о СРО было услышано и принято, – заключил он.

Вице-президент Национального объединения строителей В.С. Опекунов подробно остановился на взаимоотношениях строительного сообщества с МЧС (проект Федерального закона № 305620-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации по вопросам деятельности саморегулируемых организаций в области пожарной безопасности»). Принятие этого документа может повлечь проблему двойного регулирования работ в сфере строительства и работ в сфере обеспечения пожарной безопасности. Национальное объединение строителей в рамках законопроектной работы активно доказывает пагубность двойного регулирования, отстаивая интересы строительных компаний.

В заключение Виктор Опекунов проинформировал участников семинара о ходе работ над поправками в Устав и регламентирующие документы НОСТРОЙ. По его словам, большинство спорных вопросов по поправкам в Устав внутри рабочей группы согласовано, идет работа над окончательной редакцией документа.

Предлагаемые изменения касаются модернизации модели управления НОСТРОЙ. В частности, предлагается упразднить аппарат и создать дирекцию объединения, руководить которой на профессиональной основе будет президент, избираемый Всероссийским съездом. В состав Совета включаются координаторы, которых избирают окружные конференции, получающие статус органов Национального объединения строителей. При этом для избрания в Совет сохраняется принцип квотного нормирования по округам.

ГОВОРЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ

К содержательным моментам семинара мы еще вернемся, а пока не лишено смысла привести экспертный взгляд на адаптацию саморегулирования в строительной отрасли, о том, что получилось или не очень за почти пятилетку действия института.

Председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков – активный участник всех событий в истории саморегулирования. Свое профессиональное видение проблем и варианты их снятия, отстаивание интересов строителей, формирование положительного имиджа новой системы контроля качества и безопасности выполнения строительных работ СРО он постоянно демонстрирует в своей работе. Под руководством Глушкова уже год действует специальный орган НОСТРОЙ – Экспертный совет по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере. Десятое заседание Экспертного совета состоялось сразу после упомянутого семинара для юристов СРО, повестка была обычной для состава Совета – крайняя насыщенная. Почему же она сохраняется таковой, неужели саморегулирование до сих пор не обрело себя в строительстве?

– Несмотря на то, что саморегулированию в строительстве скоро исполнится пять лет, эффективность этого института продолжает активно обсуждаться. В первую очередь, в административных кругах, нежели в профессиональных. Речь идет об эффективности этого элемента как элемента ответственности. Очень часто строительные организации подменяют СРО союзами строителей, считая, что основная функция СРО – объединение работодателей, которые должны защищать интересы фирмы, – рассказывает Антон Глушков. – Но саморегулирование создано как аналог лицензирования, и основной задачей и целью замены лицензирования было повышение эффективности работы института допуска на рынок. Произошло это потому, что институт лицензирования стал очень коммерческим и не имел механизма регулирования выхода на рынок. Все, чем занимался институт лицензирования, – лишь выдача лицензий на определенный срок, и дальше никоим образом он не мог регламентировать или воздействовать на деятельность строительной организации. И требование у лицензирования было только одно – наличие кадров, никаких других критериев не было. Система саморегулирования помимо функции лицензирования приняла на себя еще так называемый on-line мониторинг, поскольку мало выдать допуск, нужно ежегодно осуществлять проверки соответствия членских организаций требованиям законодательства. Помимо этого саморегулирование ввело институт финансовой

ответственности. До этого лицензию выдавало государство, и формально ответственность за недобросовестное производство или в случае наступления негативных последствий плохого строительства несло тоже государство. Эта функция переложена на СРО. Институт обеспечивается путем страхования ответственности и средствами компенсационного фонда. Если говорить о результатах работы института саморегулирования, то пока оценить его эффективность сложно. Прошло недостаточно времени для получения наглядных примеров. На мой взгляд, эту эффективность реально можно будет проследить года через три. Поясню, возьмем в качестве предмета оценки объект капитального строительства, возведение которого было начато в период вступления в действие СРО. Затем берем срок его строительства плюс несколько лет с начала эксплуатации, и по состоянию объекта, спустя все это время, условно можно будет говорить, как саморегулирование отразилось на качестве итогового продукта строителей. Пока же институту СРО около пяти лет, соответственно делать глобальные выводы сложно.

Тем не менее, кое о чем говорить уже точно можно и нужно. Первое: раньше диплом специалиста в строительной отрасли особой роли не играл, главное, чтобы человек был компетентным. Сегодня диплом и профзвания являются необходимым элементом работы. Второе: через СРО произошел возврат к контролю системы повышения квалификации, и уже работодатели видят эффективность этой меры. Третье: СРО позволило сплотить общероссийский строительный комплекс. Саморегулирование – это не государственное предприятие, и никаких элементов объединения целей и задач не было, но через единую стройную систему национальных объединений – строителей, проектировщиков, изыскателей создана структура взаимодействия всех строительных организаций и прочих. Эта паутина строительных предприятий существует, налажен обмен информацией, общие проблемы обсуждаются и решаются. Четвертое: несмотря на то, что основной задачей саморегулирования является повышение уровня безопасности эксплуатации зданий и сооружений, а также качества производимых работ, именно благодаря СРО возникло централизованное профессиональное лоббирование. Нацобъединения стали центрами политического и законодательного лоббирования. Вот плюсы, против которых сложно поспорить, и результаты, которых реально добились саморегулирование.

ВНОВЬ К БУКВЕ ЗАКОНА

Что касается изменений в работе строительной отрасли, связанных с приходом саморегулирования. Так, например, путем изменения 60-й статьи Градостроительного кодекса изменилась система ответственности строителей, фактически сделав более доступными средства компенсационных фондов СРО для возмещения убытков пострадавших. То есть появилась дополнительная гарантия более скорого возмещения вреда в результате некачественного производства работ.

Пока не все строительные организации осознают это, но требования СРО дают защитный эффект, суть которого сводится не только к надзору за деятельностью строительных организаций, но и к изменениям в организации их работы. Согласитесь, любое улучшение организационной структуры, повышение внутренней дисциплины приводит к экономии денежных средств, тем самым к снижению затрат.

Казалось бы, любой надзор дополнительный обременение, что не радует, но сегодня, когда система выстроилась, участники рынка поняли, что СРО контролирует, для чего она существует, и что этот контроль не для того, чтобы найти и наказать, а для того, чтобы привести в соответствие квалификацию сотрудников и виды работ, которые может выполнить организация фактически.

– Я думаю, что СРО уже не обуза, а норма и воспринимается как само собой разумеющееся. СРО снижает



АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА НП «СКС»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

◀ СТР. 6

объективные риски собственника компании, заинтересованных лиц и даже заказчика, которые могут возникать на строительной площадке. И тут СРО начала восприниматься как элемент необходимый и нужный. Если говорить об эффективности работы с точки зрения законодательства, то ее можно разбить на несколько блоков, – продолжает мысль Антон Глушков. – Первый блок – законодательное регулирование деятельности СРО. Чем дольше СРО работает, тем больше вопросов в регулировании деятельности возникает. Большая их часть носит процессуальный характер, они не очень интересны для членских организаций. На мой взгляд, два момента, которые каким-то образом надо урегулировать, – это пересмотреть 624-й приказ о перечне работ, которые подлежат надзору СРО. Этот документ требует доработки. Это уже третья редакция за пять лет, но, тем не менее, пока довести до совершенства не получилось. Перекося в части того, что есть виды работ, которые объективно не являются опасными, а есть, наоборот, очень опасные, которые не вошли в этот приказ. Поэтому актуализация этого документа крайне необходима.

Следующий момент – введение института слияния, разделения, поглощения СРО. Понятно, что когда система СРО формировалась, каждый преследовал какие-то свои цели. Принципы формирования были региональные, отраслевые, коммерческие. Либо строительные компании выбирали, где дешевле и ближе, либо где есть подобные им компании по экономике или по виду работ. Сейчас структура устаканилась. И получается, что некоторые СРО выросли до безобразия, и это неуправляемый процесс, другие СРО, особенно отраслевые, наоборот, уменьшаются. Это было связано с выходом приказа, согласно которому некоторым строительным фирмам членство в СРО перестало быть нужным. И эти СРО значительно опустели. Именно для таких СРО актуален механизм слияния. Но он не прописан в законе, а просто объединиться не получится. Механизмы слияния, разделения, поглощения СРО должны найти отражение в законодательстве в ближайшее время. Это актуально не только для СРО, но и для их членских организаций, поскольку если численность СРО меньше 100 организаций, произошли какие-то скандалы, выплаты из КФ, то либо СРО теряет статус, либо финансовая нагрузка высока. В любом случае это неэффективно, а мы все должны бороться в первую очередь за эффективность.

Если рассматривать общепрофессиональные задачи СРО глобально, то есть еще три направления, которыми занимаются саморегулируемые организации в отношении законодательства. Первое – совершенствование градостроительного законодательства. Второе – регулирование жилищного строительства. Третье – законодательство, связанное с земельными правоотношениями. Тут СРО и Национальное объединение строителей лоббируют интересы членских организаций, понимая, что без регулирования этих вопросов – административное, техническое регулирование – существовать очень сложно.

НА ПОВЕСТКЕ ДНЯ СТРАХОВАНИЕ

Семинар «Юрист в области саморегулирования в строительстве» не мог оставить без внимания весьма актуальную тему: вопросы страхования ответственности в сфере градостроительной деятельности. В дискуссии приняли участие руководитель Департамента по работе с саморегулируемыми организациями НОП, член Комитета по страхованию и финансовым рискам НОП Ольга Айрапетова, член Экспертного совета НОСТРОЙ Александр Мешалов, начальник управления страхования ответственности ОСАО «ИНГОССТРАХ», член рабочей группы ВСС по страхованию ответственности Дмитрий Мелехин и представители саморегулируемых организаций.

Участники «круглого стола» обсудили актуальные вопросы страхования градостроительной деятельности в области строительства, такие, как законодательные инициативы национальных объединений в отношении ст. 60 Градостроительного кодекса РФ; соотношение страхования финансовых рисков и гражданской ответственности; возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, а также проблемы, с которыми сталкиваются на практике или могут столкнуться лица, участвующие в обеспечении имущественной ответственности членов СРО.

Особое внимание присутствующих привлекло выступление члена Экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, председателя подкомитета по законодательству и

стратегии развития саморегулирования Комитета законодательных инициатив и правового обеспечения НОП Александра Мешалова. В своем докладе он вновь остановился на том, что законодательные новеллы в части страхования, даже вступившие в силу, вызывают огромное количество вопросов в плане применения и логики работы в их рамках.

Он напомнил слушателям о соотношении страхования финансовых рисков и гражданской ответственности в связи со вступлением в силу 21 января 2014 года Федерального закона № 234-ФЗ от 23.07.2013, где указано, что объектами страхования финансовых рисков в имущественном страховании могут быть имущественные интересы страхователя (застрахованного лица), связанные с риском неполучения доходов, возникновения непредвиденных расходов физических лиц, юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности страхователя (застрахованного лица) (страхование финансовых рисков), а объектами страхования гражданской ответственности могут быть имущественные интересы, связанные как с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, либо с риском наступления ответственности по ст. 60 Градостроительного кодекса.

Член Экспертного совета озвучил следующие законодательные инициативы Нацобъединений СРО в отношении ст. 60 Градостроительного кодекса РФ:

- Законопроект № 262144-6. Вводит в ГК РФ наравне со страхованием гражданской ответственности страхование на случай обращения к члену СРО с регрессными требованиями;
- Законопроект № 262137-6. Предусматривает замену солидарной ответственности на субсидиарную.

Со своей стороны разъяснения по применению страхового законодательства охотно озвучили представители страховых организаций.

ГОД РАБОТЫ НА РЕПУТАЦИЮ И РЕЗУЛЬТАТ

Продвижением перечисленных законопроектов, как, впрочем, весомого числа других, занят Экспертный совет НОСТРОЙ. Практика тщательной подготовки законодательных инициатив, подкрепления их аргументами и контраргументами, контроль их попадания в профильные инстанции Государственной Думы и Правительства РФ и результативность проделанной работы – все эти направления Экспертный совет не просто начал осуществлять год назад, но и сумел добиться определенных результатов.

Уже можно говорить, что Экспертный совет зарекомендовал себя как компетентный рабочий орган НОСТРОЙ. И все, кто заинтересован или из любопытства наблюдает за работой экспертов, видят количество документов, которые подготовлены. Интерес занятых в Совете экспертов исключительно профессиональный. А понимание важности участвовать в формировании законодательной базы работы строительной отрасли не снижает энтузиазма юристов в составе Экспертного совета (напомним, все члены ЭС работают на безвозмездной основе).

– Система нашей работы отлажена, форма заключения тоже устоялась, и содержание документов, с которыми мы работаем, тоже выверенное, внятное и хорошо читаемое, всеми воспринимаемое, – отмечает Антон Глушков, председатель Экспертного совета НОСТРОЙ. – Градация, формирование плана работ, согласование, актуальность документов выстроены достаточно хорошо. Основой для плана Экспертного совета является план работы ГосДумы, что дает возможность успевать актуализировать документы, чтобы каждый законопроект своевременно поступал к депутатам к первому и последующему чтениям. Поскольку количество законодательных инициатив у нас в ГосДуме зашкаливает, и порой они противоположны по своей природе, то наша задача представлять реальные документы, необходимые строительному сообществу. Для этого Экспертный совет ведет работу с инициативами, возникающими на начальных уровнях, например в законодательных собраниях субъектов федерации.

По мнению Антона Николаевича, этап становления и организации работы Советом преодолен, и экспертам предстоит решать две глобальные задачи. Первое – вести мониторинг судьбы заключений Экспертного совета.

– По каждому заключению есть перечень организаций, куда они были направлены, и представленные на них грамотные, точнее, профессионально выраженные мнения. Отмечу, что к этим заключениям все относится серьезно, последние три-четыре месяца наши

заключения не остаются без внимания. Если ранее мы их отправляли и в ответ могли ничего не получить, то сейчас профильные комитеты Госдумы, разработчики этих законопроектов всегда присылают ответы. И большая часть того, что мы пишем, находит отражение при рассмотрении Государственной Думой, что не может не радовать. Наша глобальная задача состоит в повышении статуса нашего заключения и грамотном лоббировании принимаемых законопроектов путем наших заключений.

Экспертный совет работает по принципу выражения мнения в отношении законопроекта, то есть поддержать, не поддержать, если не поддержать, то почему, если поддержать, то в какой части и почему. На последнем Совете НОСТРОЙ работа Экспертного совета была высоко оценена, но было предложено выходить со своими законодательными инициативами.

– Вторая задача – переходить от экспертизы к нормотворчеству. Это, конечно, совершенно новый пласт работы, и, честно говоря, пока не совсем понятно, как технически этим заниматься. Но мы по ряду экспертных заключений провели работу, которая фактически экспертное заключение превратила в новый нормативный акт. Кроме того, есть часть экспертных заключений, где дополнения в закон приложены не просто в редакции документа, а в форме новой законодательной инициативы в дополнение или продолжение рассмотренных документов.

Хотя Нацобъединение и Экспертный совет не обладают правом законодательной инициативы, в Совет Нацобъединения входят два депутата ГосДумы, налажена работа с Министерством регионального развития, ведется работа на уровне членов Совета НОСТРОЙ с Законодательными собраниями регионов, поэтому получается, что институтов, с помощью которых законодательную инициативу можно запустить в процесс, достаточно.

– Я как руководитель Экспертного совета пытаюсь убедить коллег в том, что наши заключения должны носить максимально объективный характер. Конечно, мы представляем строительную сферу, и заключения не могут не носить вред. Но в отношении законодательных инициатив они должны быть выверены, взвешены и направлены на регламентацию работы строительных организаций. Нельзя забывать и об объективности рассмотрения документа, нельзя поступаться здравым смыслом, даже если обсуждаемая норма объективно усложняет жизнь либо СРО, либо членских организаций, – обращает внимание Глушков. – Например, уведомительный порядок получения разрешения на строительство. Казалось бы, инициатива прекрасная, которая должна радовать абсолютно все организации, действующие как компании-застройщики. Но тем не менее Экспертным советом было дано отрицательное заключение на этот законопроект, поскольку введение представленной редакции законопроекта может только усугубить ситуацию. Благая идея, сформулированная неграмотно, приведет к большим сложностям, чем существующая практика. Мы пытаемся при подготовке заключений всесторонне изучить проблему и подойти к ней максимально объективно, чтобы не забывать об интересах третьих лиц, ради которых пишется этот законопроект. Лоббирование должно быть грамотным, а не в форме предъявления в лоб требований, максимально защищающих и улучшающих среду строительных организаций. Такие законопроекты обречены на провал.

Как рассказал Антон Глушков, среди рассматриваемых документов достаточно много связанных в первую очередь с градостроительной деятельностью, и они очень интересны красноярским застройщикам:

– Вот примеры, что рассматривалось в сентябре. Я уже говорил об уведомительном порядке получения разрешения на строительство. Хорошая идея, но крайне не продуманная, поэтому не реализуемая. Вторая инициатива хорошая и понятная, устраивающая всех, – в законодательстве нет точки, которая определяла бы точку возврата проектной документации. Суть в решении вполне типичной ситуации, когда при вводе объекта в эксплуатацию возникают трения между застройщиком и службой строительного надзора на предмет того, что застройщик строит в соответствии с проектной документацией, прошедшей экспертизу, а стройнадзор принимает объект на соответствие проектной документации и техническим требованиям, действующим на момент сдачи объекта в эксплуатацию. И инвестор, и застройщик, подходя к сдаче, сталкиваются с очень сложными либо затратными, либо неразрешимыми проблемами, ведь построили в одном варианте, а требования изменились, и надо каким-то образом привести все уже построенное в соответствие с новыми регламентами, СНиПами и стандартами, а сде-

СВЕТЛАНА ХАЧАТУРЯН,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «СКС»

лать это очень сложно. Мы подготовили положительное заключение на законопроект, согласно которому объект принимается в эксплуатацию с требованиями, действовавшими на момент прохождения проектом экспертизы. Казалось бы, такая логическая, простая вещь, но она вызвала массу споров в профессиональной среде.

Следующий момент, который касается в том числе застройки Красноярска. Экспертным советом написано заключение на документ, регламентирующий порядок изъятия объектов недвижимости и земельных участков для муниципальных и государственных нужд. Там появляется масса новелл, которые интересны как государству, так и частному застройщику. Вводится новый институт – передача полномочий по выкупу по программе муниципальной нужды частному лицу, если речь идет о строительстве объектов в интересах широкого круга лиц. Решить вопрос предлагается таким образом, чтобы выигрывал и муниципалитет, и застройщик. Отдельно обсуждается в Экспертном совете законопроект об охране культурного наследия. Вопрос, по признанию Глушкова, оказался сложным, эксперты работают над соответствующим заключением уже три заседания.

– Большинство российских городов столкнулись с достаточно большим количеством вновь выявленных объектов старины, памятников архитектуры. С одной стороны, все понимают, что это ценность, в то же время это часто мешает развитию города, и регламентация регулирования процессов сохранения и развития необходима. Есть инициативы, с которыми проф-сообщество не соглашается. Например, всеми муниципалитетами, органами местного самоуправления утверждены Правила землепользования и застройки. А поскольку жизнь движется, то есть процедура, когда заинтересованное лицо может путем публичных слушаний получить отклонение от предельных параметров землепользования и застройки. Буквально на последнем совете мы обсуждали инициативу, чтобы этот предельный параметр отклонения от правил ограничивался бы десятью процентами. И дело даже не в том, что застройщики ведут себя настолько свободно, что могут этот коэффициент переигрывать, а в том, что нередки случаи, когда один земельный участок состоит из нескольких объединенных участков. Планируемый к строительству объект покрывает один участок целиком, а остальные участки оставлены для благоустройства. Получается, что для участка, который состоит из группы участков, коэффициент застройки нормативный, но законодательство требует, чтобы плотность застройки соблюдалась на каждом конкретном сформированном земельном участке, соответственно застройщику необходимо какой-то участок застроить на сто процентов, несмотря на то, что у него в рамках проекта будет нормативная плотность (ниже ста). Все понимают, что подобного рода ограничения не улучшают общую ситуацию. Такие законодательные перекося находят резкий отпор среди экспертов Нацобъединения.

Итак, первый год работы Экспертного совета можно считать результативным. Состав экспертов также можно назвать устоявшимся. Сложился костяк из специалистов, работающих над заключениями. Работа строится по принципу обсудили – договорились – создали рабочую группу. Рабочая группа в удобном для нее режиме готовит заключение и докладывает на следующем заседании Совета. Совет, в свою очередь, либо утверждает документ, либо на доработку отправляет, либо не утверждает. Таким образом, все члены Совета задействованы. Максимально открыто выстроить работу экспертов помогает Интернет. На сайте Национального объединения строителей создан раздел, где помимо документов, регламентирующих работу Совета, представлены в табличной форме все рассматриваемые законопроекты и экспертные заключения к ним.