



На самых первых рубежах контроля качества строительства находится экспертиза. Экспертная организация – это сапер, который обезвреживает все те заложенные в проекте несоответствия, которые могут привести к авариям или другим неприятностям в процессе строительства или при эксплуатации. Ведь исправить эти несоответствия гораздо проще и дешевле в проекте, чем на объекте.

С появлением в 2012 году института негосударственных экспертиз на рынке возникла конкуренция данных услуг, у заказчиков появилась возможность выбора, ушла в прошлое монополия госэкспертиз. Одновременно у некоторых руководителей органов исполнительной власти стали пропадать рычаги влияния на экспертизу. В связи с чем именно чиновники ведут политику дискредитирования результатов деятельности негосударственных экспертиз. Да, надо признать, что среди экспертиз, как и среди застройщиков, проектировщиков, изыскателей и СРО, встречаются нерадивые руководители и организации, которые пришли решить сиюминутные проблемы, на задумываясь о последствиях.

Но по отдельным моментам нельзя судить о небольшом, но достаточно важном разделе строительной отрасли - экспертизе, так как общий результат ее деятельности положительный. Ведь за прошедшие шесть лет нет ни одного случая аварий на объектах, прошедших негосударственную экспертизу. И именно благодаря негосударственным экспертизам Санкт-Петербург стабильно вводит более 3 млн. кв.м жилья и более 2,5 млн. кв.м нежилых площадей в год. Только с негосударственными экспертизами строительной отрасли удастся выйти на показатели 120 млн. кв.м в год, обозначенных Президентом РФ.

3 августа 2018 года было принято пять федеральных законов о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ (Федеральные законы №№ 312, 321, 330, 340, 341, 342-ФЗ от 03.08.2018). Наиболее важное для экспертных организаций изменение вносится в ч. 3.4 ст. 49 ГрК. Оно определяет обязательность проведения государственной экспертизы проектов, если проектируемый объект находится в зоне с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ). При этом законодательный акт устанавливает большое количество условий, требований и правил, в том числе необходимость внесения ЗООИТ в кадастр, обязательность проведения оценки влияния объектов на территорию и территории на объ-

характеристик всех видов ЗОУИТ, указанных в Земельном Кодексе, учет и кадастрирование ЗОУИТ, существующих на 03.08.2018 г.

Мораторий позволит строительной отрасли в целом перестроится под новую процедуру прохождения экспертизы проектной документации объектов, расположенных в ЗОУИТ, предоставит компаниям, оказывающим услуги негосударственной экспертизы, возможность исполнить договоры, заключенные с заказчиками до момента вступления в силу

342-ФЗ, и возможность производить повторную экспертизу для внесения изменений в проекты по объектам, строительство, реконструкция которых планируются в границах зон с особыми условиями использования территорий, по которым договоры на оказания услуг негосударственной экспертизы были заключены до 03.08.2018 г.

Экспертное сообщество СПб настаивает на определении единых принципов применения законодательных актов и правил игры для

ведения эффективной и комфортной работы организаций экспертизы и застройщиков.

*Заслуженный строитель России, президент Группы компаний «ННЭ»  
Александр Иванович Орт*

*197046, Санкт-Петербург, Троицкая  
пл. П.С., д.1, лит. А, пом. 16Н  
Телефон: +7 (812) 233-33-66, 232-50-87  
Факс: +7 (812) 232-17-45  
info@nnexp.ru  
www.nnexp.ru*



**Создание института негосударственной экспертизы и начала функционирования организаций по проведению негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов капитального строительства положило конец монополии органов государственной экспертизы и практически неограниченной власти чиновников над участниками строительной отрасли.**

**О**дновременно с этим возникли неразрешимые противоречия между чиновниками органов государственного строительного надзора и организациями по проведению негосударственной экспертизы проектов капитального строительства.

Основная причина этих противоречий заложена в структуре надзорных органов. Так, например, начальнику Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (ГАСН) подчинены и структурные подразделения государственного строительного надзора, ведающие вопросами выдачи разрешений на строительство и Санкт-Петербургское ГАУ «Центр государственной экспертизы». При такой структуре чиновники исполнительной власти, в чьем ведении находятся вопросы капитального строительства, не заинтересованы допускать на рынок оказания услуг в области капитального строительства иные организации, которые создают конкуренцию. Органы ГАСН реализуют противодействие организациям негосударственной экспертизы проектов строительства через свой административный ресурс – функции выдачи разрешений на строительство, ревизия заключения негосударственной экспертизы, проектную документацию, хотя экспертиза заключений негосударственной экспертизы и проектной документации в функции органов ГАСН не входит и законодательными актами РФ не предусмотрена.

Принятие Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ практически парализовало проведение негосударственной экспертизы проектной документации, по крайней мере в Санкт-Петербурге. Застройщики не решаются направлять проектную документацию и результаты инженерных

изысканий на негосударственную экспертизу из-за неопределенной позиции органов ГАСН к заключениям негосударственной экспертизы после вступления в силу п.3.4 части 3 статьи 49 Градостроительного кодекса с внесенными указанным законом изменениями, несмотря на то, что зоны с особыми условиями использования территорий в соответствии с требованиями федеральных законов не установлены.

Таким образом, шаг назад сделан и монополия государственной экспертизы провозглашена!

Кроме того, Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ противоречит требованиям Федеральных законов от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Указу Президента РФ от 21.12.2017 № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» и утвержденному им «Национальному плану развития конкуренции в Российской Федерации на 2018-2020 годы», распоряжению Правительства РФ от 16.08.2018 № 1697-р «О плане мероприятий («дорожной карте») по развитию конкуренции в отраслях экономики РФ и переходу отдельных сфер естественных монополий из состояния естественной монополии в состояние конкурентного рынка на 2018 - 2020 гг.».

*Генеральный директор  
ООО «Консультационное бюро  
«Эксперт-СПб» А.В.Талбузин*

*198152, Санкт-Петербург,  
ул. Автовская, д. 16, оф. 304  
Телефон: +7 (812) 374-80-40,  
+7 (921) 572-90-20  
kb-expert-spb@mail.ru  
www.kb-expert-spb.ru*



Сегодня на рынке негосударственной экспертизы создалась патовая ситуация. Около половины всех организаций прекратила свое существование. Возможно, в этом есть позитив: ушли с рынка слабенькие, недобросовестные игроки. Падение рынка связано и с общей, не лучшей ситуацией, в результате продолжающегося реформирования строительного комплекса, и с введением дополнений в часть 3.4. статьи 49 Градостроительного кодекса, и с общей тенденцией крайне негативного отношения к негосударственной экспертизе чиновников, наделенных правом выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, и с ожиданием новых изменений законодательства, особенно в части внесения изменений в Градостроительный кодекс о введении саморегулирования в негосударственной экспертизе.

**В**опросов к введению СРО у экспертного сообщества очень много. Например, если они и будут созданы, то на каких условиях? В проекте закона обозначен минимум по количеству членов – не менее 25 организаций. В Москве, Петербурге и еще нескольких регионах можно выйти на это количество, а в других городах? Почему взнос в компенсационный фонд СРО экспертной организации должен быть таким же, как у проектной организации, ведь доходы этих организаций несопоставимы? Передача контроля над негосударственной экспертизой предусмотрена Национальному объединению изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ). В

то же время, деятельность экспертизы частично несет контрольные функции за качеством проектной документации, оценки соответствия ее решений техническим регламентам, в результате чего нахождение негосударственной экспертизы в одном Национальном объединении с проектными и изыскательскими организациями неизбежно приведет к возникновению конфликта интересов, что не может способствовать цивилизованному развитию рынка данных услуг. К тому же, не совсем укладывается в сознании существование двух систем в экспертной деятельности, одна из которых – государственная экспертиза, действующая в рамках государственного регулирования, а вторая – негосударственная, действующая в рамках стандартов СРО. И это при том, что функции и задачи этих организаций абсолютно идентичны - предмет экспертизы единый, установлен Федеральным законом, соответствие принятых решений должно быть подтверждено нормам Федеральных законов, обеспечивающих требования к безопасности зданий и сооружений, оценку решений осуществляют специалисты одного уровня квалификации! Как-то здесь не вписывается идея саморегулирования со своими стандартами деятельности.

Я не против введения саморегулирования в сфере экспертной деятельности, но только в том случае, если у государства хватит мужества до конца демонополизировать деятельность государственной экспертизы субъектов федерации, что соответствует Указу Президента РФ от 21.12.2017 № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» и утвержденному им «Национальному плану развития конкуренции в Российской Федерации на 2018-2020 годы». Прежде всего это даст возможность создания здоровой конкуренции, базирующейся на основе стандартов СРО в этой сфере деятельности. Кроме того, упразднение института государственной экспертизы субъектов федерации приведет к существенному вкладу в вопросах борьбы с коррупцией в строительстве, поскольку лишит чиновников возможности административного влияния на результаты экспертизы, особенно в части определения стоимостных показателей строительства, а также на организации, выполняющие эту функцию, что поднимет статус экспертизы в соответствии с одним из основополагающих ее принципов – независимости.

Все предпосылки для такой демонополизации у государства имеются – эксперты аттестованы одной и той же системой аттестации, т.е. уровень квалификации экспертов одинаков, требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений едины и установлены соответствующими федеральными законами, ну а единые стандарты проведения экспертизы будут разработаны вводимой системой саморегулируемых организаций, которая, при таком принятии решения, приобретет истинный смысл ее создания.

«Эксперт – это статусный специалист в определенной, часто в узкой области строительства, обладающий достаточным практическим опытом, теоретическими знаниями и способностью аналитического мышления, использующий эти качества в целях качественной оценки решений, принятых высокопрофессиональными специалистами в области проектирования и строительства».

*Вице-президент Ассоциации НОЭК,  
Президент Группы компаний «Н.Э.П.С.»,  
Почетный строитель России  
Зозуля Виктор Алексеевич*

*196105, Санкт-Петербург,  
ул. Решетникова, д.15, лит. А.  
Телефон/факс: +7 (812) 648-46-64  
info@cneps.pro  
www.cneps.ru*

:

?



За последние годы рынок негосударственной экспертизы претерпел серьезные изменения. При этом нововведения – переход на электронный документооборот и внедрение ЕГРЗ – были направлены на повышение качества экспертных услуг и сокращение числа недобросовестных экспертиз на рынке. Несмотря на то, что изменения вызвали активные обсуждения в профессиональном сообществе, нужно признать, что цель была достигнута: внедрение ЕГРЗ обеспечило прозрачность работы негосударственных экспертиз. На сегодняшний день рынок негосударственной экспертизы в России состоялся: в стране сложилось профессиональное экспертное сообщество, состоящее из организаций, которые занимают открытую позицию и серьезно относятся к качеству своей работы. Какой бы ни была первая реакция экспертов на законодательные новеллы, они определенно пошли рынку на пользу.

**В** принятom 3 августа 2018 года законе о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ, на мой взгляд, многое остается непонятным. 342-ФЗ устанавливает обязанность проводить государственную экспертизу в отношении тех объектов, которые находятся в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ). Можно предположить, что это необходимо для усиления контроля за строительством в таких зонах. Но контроль проектов, относящихся к ЗООИТ, находится в юрисдикции профильных организаций – таких, как

Росрыболовство или КГИОП. Их согласования являются обязательным приложением к общей пояснительной записке или отдельным разделам проектной документации при прохождении экспертизы. Не вполне ясно, чем процедура государственной экспертизы в отношении таких проектов будет отличаться от негосударственной: эксперты так же будут проверять полученные застройщиком согласования профильных комитетов.

Говорить о более высоком профессионализме экспертов, работающих в государственной экспертизе, также было бы некорректно: они проходят ту же аттестацию, что и сотрудники негосударственных экспертиз, к ним предъявляются те же требования. Возникает очевидный вопрос: по каким критериям государственная экспертиза объектов, относящихся к ЗООИТ, будет качественнее и надежнее негосударственной? И главное – какую пользу от изменений законодательства получит строительный рынок?

Сейчас много говорится о последствиях происходящих изменений для рынка негосударственной экспертизы. Но ведь экспертиза – всего лишь один из игроков строительного рынка, а новые законы в какой-то мере меняют правила для всех. К примеру, инвесторы окажутся в ситуации полной неопределенности – ведь границы зон с особыми условиями использования территорий еще не определены, и неизвестно, в какой зоне будет находиться объект. С экономической точки зрения риск инвестиций в строительство увеличивается во много раз. По той же причине – из-за отсутствия установленных границ ЗООИТ – застройщики уже сейчас вынуждены обращаться исключительно в государственную экспертизу, чтобы гарантированно получить разрешение на строительство. Как государственная экспертиза справится с такой нагрузкой, чем это обернется для застройщиков и конечных потребителей – пока можно только предполагать.

Таким образом, на данном этапе произошедшие изменения не вполне понятны, но я уверен, что при активном участии профессионального сообщества правила могут быть скорректированы таким образом, чтобы новая схема работы приносила пользу строительному рынку. В первую очередь, необходимо сформировать реестр зон с особыми условиями использования территорий и определить их границы, провести кадастрирование. До того, как это будет сделано, начинать работать по новому законодательству бессмысленно. Поэтому я поддерживаю предложение, которое уже неоднократно высказывали мои коллеги: ввести мораторий до 31.12.2020 года на вступление в силу изменений в Градостроительный кодекс, введенных Федеральным законом 342-ФЗ. Два года – это необходимая и обоснованная отсрочка для того, чтобы скорректировать и дополнить утвержденные нормативные акты, сделать правила игры понятными и однозначными для всех участников рынка от инвестора до конечного потребителя.

**Артем Юрьевич Рыжиков,**  
генеральный директор  
ООО «Центр строительного аудита и сопровождения»  
197022, Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 9, лит. Б,  
Бизнес-центр «Инженер», 3 этаж.  
Тел.: +7 (812) 438-77-88  
факс: +7 (812) 438-77-88, доб.480  
info@csas-spb.ru  
www.csas-spb.ru



4 августа 2018г. вступили в силу изменения ч. 3.4. статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, согласно которым львиный объем экспертной деятельности отошел к исключительной компетенции государственной экспертизы.

**В**ведена обязательность проведения государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство которых планируется в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Земельным кодексом РФ установлено 28 таких зон.

Скорее всего, до 90% всех строящихся в РФ объектов попадают или попадут на территорию одной или нескольких зон с особыми условиями использования территорий.

Из этого следует, что строительная отрасль в своем регулировании отбрасывается на десятилетие назад в эпоху избыточного монополизма государственной экспертизы проектной документации.

Границы 28 перечисленных в Земельном Кодексе зон далеко не у всех установлены. Законом установлен переходный период до 2020г., в течение которого должны быть разработаны положения в отношении каждого вида зон, и данные о зонах должны быть внесены в ОГРН. Но органы Госархстройнадзора на местах уже отвечают заказчиком о границах зон по своему усмотрению. А кто из заказчиков рискнет с ними спорить!?

А еще в марте 2010г. Владимир Владимирович Путин, выступая на совещании по совершенствованию контрольно-надзорных функций и

оптимизации предоставления государственных услуг в сфере строительства отмечал: «Серьезного внимания заслуживает идея реформирования системы экспертизы проектной документации. Необходимо ликвидировать искусственную монополию в этой сфере».

Сегодня все признают, что институт негосударственной экспертизы состоялся. Это свидетельство того, что бизнес, которому дали право выбора формы проведения экспертизы, выступил за институт негосударственной экспертизы.

Но чиновники, мечтающие вернуться к былой монополии государственной экспертизы, придумали лазейку для расширения монополии на экспертную деятельность, что ликвидирует нормальную, цивилизованную конкуренцию на рынке экспертизы.

**Генеральный директор  
ООО «Союзпестрой-Эксперт»  
Почетный строитель России  
А.В. Плотников  
Международный  
эксперт-строитель**

**198188, Санкт-Петербург,  
ул. Васи Алексева, д. 9,  
корп. 1, оф. 134  
Телефон: +7 (812) 923-54-17, +7  
(921) 967-06-57  
info@expertiza.city  
www.expertiza.city**

