

В ожидании чуда

Виктор Краснов / Специалисты рынка негосударственной экспертизы продолжают ждать от органов власти выхода пояснительных нормативных актов в отношении зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ). ➔

В августе прошлого года, в соответствии с Законом № 342-ФЗ, вступили в силу поправки в Градостроительный кодекс, согласно которым экспертизу строительных проектов могут проводить только органы государственной экспертизы, если проектируемый объект находится в ЗООИТ. Земельным кодексом РФ определено 28 видов таких зон, но по большинству из них нет утвержденных другими нормативными актами характеристик, а также не установлен порядок определения их границ.

Требуются пояснения

Большинство представителей рынка негосударственной экспертизы обеспокоено этими законодательными поправками, которые были приняты очень быстро и без участия профессионального сообщества. Они посчитали, что данное новшество может привести к монополизации отрасли государственной экспертизой, так как эти 28 зон перекрывают большую часть городских территорий – в особенности это касается Петербурга.

Между тем до настоящего времени никаких пояснительных нормативных актов об определении территорий зон не принято. Судьба негосударственной экспертизы остается неопределенной. Сами эксперты надеются, что правовая коллизия в ближайшее время будет разрешена.

Президент ГК «ННЭ» Александр Орт отмечает, что поправки в Градкодекс существенно перекроили рынок негосударственной экспертизы, заставили отказываться от одних работ и искать другие. По его словам, сейчас на уровне органов законодательной власти РФ ведется большая работа по приведению в соответствие Водного, Земельного и Градостроительного кодексов в части ЗООИТ, по разработке изменений в принятый закон и подготовке подзаконных актов. «В случае, если в ближайшее время не будет урегулирован этот вопрос на уровне Правительства РФ, то вся проделанная за эти 6 лет работа по разгосударствлению института экспертизы будет напрасной – и все плавно вернется к монополии государственной экспертизы. А сегодня негосударственные экспертизы продолжают работу с объектами, не находящимися на территориях

с особыми условиями использования, и отстаивают свое законное право на квалифицированную и профессиональную работу на рынке экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Уверен, что здравый смысл возобладает, на пользу всему строительному сообществу», – подчеркивает президент ГК «ННЭ».

С позиции Александра Орта согласны и его коллеги. **Президент ООО «ГК Н.Э.П.С.» Виктор Зозуля** рассказывает, что заказчики после правок Градкодекса сразу же переориентировались и стали работать с госэкспертизой. «Результат плачевный: с рынка негосударственной экспертизы ушло несколько сотен экспертных организаций, остальные выживают. К сожалению, законодатели наши, да и представители Минстроя – далеки от понимания предмета экспертизы, который никоим образом не связан с установлением какой либо зоны, ведь это прерогатива исполнительной власти устанавливать возможность строительства объекта на том или ином земельном участке, предоставленном застройщику», – считает специалист.

Изменения, внесенные Законом № 342-ФЗ, добавляет Виктор Зозуля, в очередной

раз, вопреки здравому смыслу и позиции Президента РФ, умышленно возвращают нас к монополии государственной экспертизы.

В электронном формате

Большинство игроков рынка негосударственной экспертизы положительно оценивает работу через Единый государственный реестр заключений экспертизы (ЕГРЗ). Обязательным в использовании он стал с 1 июля прошлого года.

Как отмечает Александр Орт, всего в РФ аккредитовано 870 организаций экспертизы. «За 9 месяцев работы ЕГРЗ в нем зарегистрировались только 280 организаций. Мы были одними из первых, участвовали от негосударственной экспертизы в тестировании, давали свои замечания и пожелания по работе ресурса. Для заказчиков введение ЕГРЗ никаких сложностей не создало, оно несколько дисциплинировало сами экспертные организации», – рассказывает он.

Генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов» Алексей Чепик уверен, что ЕГРЗ позволит очистить поле негосударственных экспертов от недобросовестных исполнителей, поможет исключить ошибки и иные недочеты в работе экс-



Изменения, внесенные Законом № 342-ФЗ, вопреки здравому смыслу и позиции Президента, возвращают нас к монополии госэкспертизы

пертных организаций. Информационный ресурс содержит в себе не только заключение экспертизы, но и полный комплект экспертируемой проектной документации, исходные данные для проектирования и необходимые согласования.

Генеральный директор ООО «Эксперт-проект» Максим Яковлев отмечает, что установление зон с особым режимом использования насторожило рынок негосударственной экспертизы. По его словам, вольная трактовка этого понятия вызвала волну необоснованных отказов в выдаче разрешений на строительство. «Сообщество ожидает выхода норм с однозначными определениями. Только после их опубликования можно будет

пертных организаций. Информационный ресурс содержит в себе не только заключение экспертизы, но и полный комплект экспертируемой проектной документации, исходные данные для проектирования и необходимые согласования.

По мнению Максима Яковлева, ЕГРЗ важен для экспертных организаций. «Мы купили и освоили новое программное обеспечение и эффективно взаимодействуем с Главгосэкспертизой. Заказчикам он полезен тем, что документация вносится в единый всероссийский реестр и сводятся к минимуму необоснованные претензии к объекту», – отмечает эксперт.

Мнение

Алексей Чепик,
генеральный директор
ООО «Независимая экспертиза строительных проектов»:



– Новая редакция Градостроительного кодекса РФ, с учетом ввода в действие ч. 3.4 ст. 49, которая касается ЗООИТ, по моему мнению, носит катастрофический характер в отношении дальнейшей работы института негосударственной экспертизы, где сейчас рассматривается больше половины всего объема проектной документации. Принятые нововведения исключают предусмотренное законодательством право застройщика по своему усмотрению направлять проектную документацию на государственную либо негосударственную экспертизу, поскольку практически все участки, подлежащие застройке, расположены в той или иной зоне с особыми условиями использования территории.

Александр Орт,
президент
ГК «ННЭ»,
вице-президент
НОЭК:



– Заказчик при выборе экспертной организации должен в первую очередь обращать внимание на время создания компании, количество заключений, выданных с этого момента. И, самое главное, на штатный состав: количество экспертов, работающих на постоянной основе на оборудованных рабочих местах. Если в фирме 5 экспертов в штате и их трудовые лежат в сейфе у директора, а сами эксперты заняты поиском дополнительной работы и трудятся удаленно из дома, то такая компания серьезных задач не решит.

Между тем со скепсисом к новшеству относится Виктор Зозуля. Он считает, что на данный момент ЕГРЗ – это только дополнительное заполнение документов в электронном виде. «Это совершенно ненужная затея, никто этим реестром не пользуется и пользоваться не будет. По имеющейся информации, и заказчику пользы от ЕГРЗ никакой, некоторые даже понятия не имеют, что это. Мне кажется, со временем кто-нибудь одумается и этот массив информации «похоронят» так же, как ранее это сделали с заключениями по модифицированной документации», – полагает Виктор Зозуля.

Зоны с особыми условиями использования территорий:

- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитная зона объекта культурного наследия;
- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- охранная зона железных дорог;
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- охранная зона линий и сооружений связи;
- приаэродромная территория;
- зона охраняемого объекта;
- зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- водоохранная (рыбоохранная) зона;
- прибрежная защитная полоса;
- округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом РФ, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- зоны затопления и подтопления;
- санитарно-защитная зона;
- зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- зона наблюдения;
- зона безопасности с особым правовым режимом;
- рыбоохранная зона озера Байкал;
- рыбохозяйственная заповедная зона;
- зона минимальных расстояний до магистральных или промысловых трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- охранная зона гидроэнергетического объекта;
- охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- охранная зона тепловых сетей.