



УДК 69:34

С.В. Соколов, заместитель начальника – главный инженер Управления Госэкспертизы РТ

## РАЗМЫШЛЕНИЯ НА ТЕМУ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

*Эксперт - знаток, сведущий и опытный в деле человек,  
присяжный знаток.*

*Толковый словарь В. Даля*

Россия – страна колоссальных, но, к сожалению, не реализованных возможностей. У нас есть величайшие в мире природные ресурсы, но нет способности к их рациональному использованию. У нас есть богатый человеческий потенциал, научные и творческие силы, работа которых в полной мере не востребована. У нас принимаются умные и работоспособные законы, но перспективные заделы в части внутренней технической политики остаются не реализованными.

Одним из самых значительных шагов в сторону сближения привычной системы качества и стандартизации с общепринятыми в мире принципами обеспечения качества и подтверждения соответствия действующим нормам эксплуатации было принятие Федерального закона “О техническом регулировании”. Была декларирована отмена “прокрустова ложа” ГОСТов и СНИПов и провозглашена свобода для технического творчества. Применительно к архитектуре и строительству стало возможным использовать интеллект и опыт архитекторов и конструкторов, специалистов надзорных органов и экспертов в целях создания неординарных объектов при условии обеспечения их безопасности, надёжности и комфортности. Введена система технических регламентов и национальных стандартов, из которых первые призваны ответить на вопрос “что?”, а вторые – на вопрос “как?”. Например, в техническом регламенте, имеющем статус закона, условно может быть указано, что “лестничный марш и площадка должны обеспечивать условия, чтобы человек мог иметь доступ в необходимое ему помещение, и при этом не поскользнулся и не упал”. А в национальном стандарте, носящем рекомендательный характер, должны быть предложены варианты, как это обеспечить (за счёт нескользящего покрытия лестницы, поручней, степени уклона и т.д.). При этом в Законе предложены варианты добровольного подтверждения качества продукции путём сертификации и декларирования.

В действительности, это благое начинание привело к ситуации, когда СНИПы и ГОСТы, ранее являвшиеся мерилом правоты, считаются рекомендательными документами, и значит необходимость их исполнения может быть оспорена на любом уровне. А технические

регламенты в области строительства до сих пор не разработаны. Чтобы представить, до какого абсурда можно довести ситуацию в строительстве, приведу расхожий пример. Организация-заказчик возводит многоквартирный жилой дом в рамках долевого строительства. Дольщик, как общепринято и указано в договоре, постепенно оплачивает стоимость квартиры – в полном размере, и лоджий – с понижающим коэффициентом 0,5. Когда стоимость квартиры оплачена и приходит пора оформлять документы о собственности, выясняется, что “лоджии” в проекте были внезапно переименованы в “веранды”, и дольщику предлагается оплатить за них по полной программе – как за каждый полноценный метр квартиры. Естественно, подобное надругательство над правами дольщика вызывает обоснованные обращения в суды. Но СНИПы, в которых чётко обозначена типология веранд – помещений, имеющих собственный фундамент и не ограниченных по глубине, и лоджий – глубина которых связана с нормированием естественного освещения, носят рекомендательный характер, они не регистрируются Минюстом России. Несмотря на свою исчерпывающую информативность, они не могут являться подспорьем в доказательстве правоты. Есть масса других примеров, когда заявленный рекомендательный статус СНИПов не позволяет отстоять права застройщика перед необоснованными обвинениями со стороны дольщиков, обеспечить правомерность размещения объектов на территории, обосновать выполнение условий по надёжности зданий и сооружений.

В сложившейся ситуации возрастает значимость и ответственность проектной и экспертной работы. Только интеллект ГИПа – разработчика проекта и эксперта, дающего положительное или отрицательное заключение, может позволить сделать грамотный выбор технических решений. Возрастает значимость двух документов: задания на проектирование и сводного заключения государственной экспертизы. Задание на проектирование является частью контракта (договора) на создание проектной продукции и его примерная форма, отработанная ещё на уровне инструкции Госстроя России, позволяет заложить



чёткие условия, которым должен соответствовать будущий объект, требования по долговечности, комфортности, эффективности при эксплуатации. Можно прописать и конкретные нормативные документы, которые подлежат неукоснительному выполнению при разработке проекта. И тогда СНиП или ГОСТ из категории рекомендательного превратится в обязательный в каждом конкретном случае. Ведь задание на проектирование подписывается заказчиком и проектировщиком, а юридически подкованные заказчики включают в него и подписи всех организаций, согласованию с которыми подлежит будущий проект. Когда обязательность выполнения определённых норм и правил скреплена подписями ответственных сторон, их несоблюдение можно оспаривать вплоть до любой судебной инстанции.

Заключение государственной экспертизы, в случае положительного результата рассмотрения, содержит итоговую фразу: "...отвечает требованиям надёжности и безопасности". Экспертиза от имени государства, с одной стороны, защищает интересы физических и юридических лиц при создании или реконструкции объектов, с другой стороны, разделяет ответственность с заказчиком и проектировщиком. В процессе рассмотрения эксперт может выразить сомнение в принятых решениях, а проектировщику предоставлено право обосновать их, ссылаясь на нормы, пусть даже рекомендательные. Когда эксперт и проектировщик находят профессиональный консенсус и рождается положительное заключение, за которым следует утверждение проекта, проектная документация приобретает силу юридического документа, обязательного к исполнению всеми участниками процесса.

Очевидно, что действующее законодательство, даже в условиях отсутствия технических регламентов, не препятствует ведению правомерного и качественного строительства. Организации, пришедшие на рынок надолго, активно пользуются предоставленными возможностями правовой поддержки собственной работы. Но есть и те, для кого проектный и строительный бизнес не отличается в сознании от торговли на базаре. По принципу "как мог построил, продал и отвалил" создаётся достаточно много объектов. Каждый второй проект приходит на экспертизу в высокой степени строительной готовности. От строительства без утверждённой проектной документации не удерживают ни штрафы, исправно накладываемые инспекторами Госархстройнадзора, ни даже факты аварий, уголовная ответственность за которые в данной ситуации полностью ложится на застройщика. Бизнес, в котором прибыль достигает 200% отметки, толкает на безрассудный риск. Сколько ещё должно погибнуть людей, которые по ночам что-то роют экскаватором на своём участке, не имея разрешения на данные работы, но уверенные в безнаказанности?

Трагический случай 18 мая 2005 года на ул. Шапова, когда погибли не только участники работ, но и сам хозяин объекта, стал ужасной иллюстрацией к происходящему беспорядку в строительстве.

Именно безответственным застройщикам пришлось по душе первоначальная шумиха вокруг нового Градостроительного кодекса. Ещё не читая даже первых вариантов документа, а только пользуясь слухами, многие решили, что Госэкспертиза и ГАСН, к всеобщей радости, отменяются. Выход Градостроительного кодекса в окончательном варианте поубавил нездорового оптимизма: и Госархстройнадзор со своими функциями остаётся, и Госэкспертиза продолжает работать. Меняются некоторые условия, но принципы действия сохраняются. По признанию большинства специалистов в проектировании и строительстве, Кодекс сыроват. В нём слишком много говорится о земельных вопросах и слишком мало внимания уделено обеспечению качества в градостроительстве. В нём не учтен позитивный опыт, накопленный советским и российским строительством в течение десятилетий, и те предложения от крупных проектных организаций и целых областей, которые вносились на стадии 2-го чтения. А главное, на сегодняшний день нет тех документов, которые должны быть приняты на уровне федерального Правительства для реализации Кодекса. Закон "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" предусматривает разработку постановления Правительства России взамен действующего постановления от 27.12.2000 г. №1008 "О порядке проведения государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации". Когда оно будет создано и введено в действие и как конкретизирует положения Кодекса, покажет время. Но строительный комплекс не может остановиться в ожидании ликвидации правового пробела между законом и реальностью. Инвестиционный процесс непрерывен, поэтому проектировать и строить приходится в условиях такого законодательства, какое существует на текущий момент.

Подтверждение соответствия проектной документации требованиям по обеспечению надёжности и безопасности со стороны государства необходимо, и стройная система территориальных органов государственной экспертизы с единым методологическим центром, несомненно, будет сохранена. Так же, как сохранится и принцип обязательности проведения экспертизы до утверждения проектов и выдачи разрешений на строительство. При этом Градостроительный кодекс в статье 50 даёт возможность и для работы независимых негосударственных экспертиз. То есть для экспертиз в понимании развитых стран с развитым гражданским обществом. В ряде европейских стран экспертизой называется весь цикл контрольно-экспертных работ от



начала проектирования до технического надзора за строительством и эксплуатацией здания. Все эти работы ведутся обычно одной независимой экспертизой, имеющей государственную аккредитацию. Проектирование, строительство и эксплуатация – все три стадии жизненного цикла объекта неразрывно сопровождаются одним или несколькими экспертами, которые несут ответственность за качество и эффективность принятых на каждом этапе решений. Например, в случае необходимости перепланировки или технического перевооружения эксплуатируемого здания удобно поручить контроль за этими работами специалисту, который вел объект с момента создания его проекта и легко может оценить возможность проводимых работ.

Независимые экспертные организации стран Европы используют в своей работе передовые достижения науки и сами являются научными и испытательными центрами. Европейские экспертизы имеют собственные строительные лаборатории, специализированные для испытаний и обследований материалов, конструкций и изделий. Эти же экспертизы производят оценку недвижимости и составляют заключения по определению судов. В России независимые экспертизы, в полном смысле этого слова, существуют в основном в Москве. В мегаполисе существует значительный слой общества, осознающий необходимость независимого подтверждения качества в проектировании и строительстве, экспертизы строящихся и эксплуатируемых объектов для защиты своих интересов в суде, и готовый хорошо оплачивать экспертные работы. По опыту работы государственной экспертизы видно, что и в Татарстане формируется категория застройщиков (этот термин указан в новом ГК РФ взамен термина “заказчик”), которые готовы инвестировать в строительство, в общих чертах влиять на разработку проекта и ведение строительства, но не заниматься этим непосредственно во всех тонкостях. Лучше нанять эксперта или экспертную организацию, с соответствующей лицензией, которая проведёт контроль на всех стадиях создания объекта строительства.

Ещё одно обширное поле деятельности для независимых экспертиз – работа по жалобам жителей. За годы переходного периода происходила смена принципов технического нормирования и стандартизации, внедрялись схемы слоистой кладки наружных стен, которые ныне признаются непригодными для долговечной и эффективной эксплуатации. Вводилось применение трёхслойного герметичного остекления без учёта нарушений воздухообмена. Отсутствовал учёт возрастающих шумовых нагрузок. Апробировалось монолитное домостроение, до 1990-х годов вообще не применявшееся в средней полосе России. Эти и подобные факторы привели к тому, что в квартирах множества жилых домов, построенных за последнее

десятилетие, жить невозможно. Но отчего промерзают углы и мокнут откосы или, хуже того, образуются трещины в несущих стенах? Проектная ошибка или строительный брак сделали невозможным эксплуатацию здания или отдельного помещения?

Одним из прообразов независимой экспертизы в Татарстане является созданная в 1997 году Центральная аналитическая лаборатория по энергосбережению в строительном комплексе (ЦАЛЭСК), возглавляемая доцентом КГАСУ, к.т.н. Н.С. Соколовой. Первоначально образованная при поддержке ректора КГАСА В.Н. Куприянова исключительно для выполнения постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 8.09.1999 г. №588 “О проведении теплотехнических обследований зданий и сооружений”, лаборатория расширила область своей деятельности. Этому потребовала жизнь. Вопросы теплозащиты напрямую связаны с надёжностью конструкций, долговечностью материалов и изделий, эффективностью светопрозрачных конструкций. Выполняя работы как по поручению Министерства, так и по заказам организаций и физических лиц, ЦАЛЭСК выросла до статуса технически компетентной и независимой испытательной лаборатории, аккредитованной Госстандартом России на проведение сертификационных испытаний всех видов строительных материалов, изделий и конструкций.

Но для комплексного решения проблемы качества этого недостаточно. Обследование зданий позволяет увидеть нарушения уже по факту и в случае, если их причиной является проектная ошибка, восстановление нормального режима эксплуатации здания представляет технически сложную задачу. Понимание, что опыт обследований зданий различной типологической принадлежности, выявление нарушений, которые можно объединить в отдельные категории, должен быть использован в процессе разработки проектов, было найдено у руководства Управления Госэкспертизы Республики Татарстан. Усилия, прилагаемые на стадии экспертизы проектов и на стадии обследования строящихся и эксплуатируемых зданий, объединены, что выражено в создании Института независимой экспертизы. Институт независимой экспертизы призван осуществлять экспертное сопровождение всех циклов создания здания или сооружения, а также решать насущные проблемы людей, не удовлетворённых качеством своего жилья или объекта недвижимости. Востребованность такой работы покажет время.

А для государственных надзорных и контрольных органов время уже показывает, что решение многих проблем состоит в сближении их позиций. Почему бы не привлечь эксперта, осуществляющего экспертизу проекта жилого дома, к ведению надзора за его строительством? Ведь эксперт уже знаком с его конструктивными особенностями. И если эксперт будет знать, что его работа заканчивается не при выдаче



заклучения, а при сдаче объекта в эксплуатацию, он несомненно будет более ответственно подходить к работе, предлагать наиболее эффективные и надёжные решения. Нет нужды работать в такой форме по всем объектам. Но по особо сложным зданиям экспертное сопровождение просто необходимо, и позитивный опыт уже есть. Управление Госэкспертизы РТ ведёт экспертное сопровождение проектирования и строительства Ледового дворца спорта «Казань-1000» в Ново-Савиновском районе и Международного конно-спортивного комплекса на территории старого аэропорта в Советском районе г. Казани. Методология Главгосэкспертизы России позволяет работать с проектом, его разработчиками и заказчиками в режиме регулярных совещаний и выездов на строящийся объект, по итогам каждого из которых оформляется протокол. Сводное экспертное заключение выдаётся одновременно с окончанием процесса проектирования. Это позволяет не сдерживать строительство, окончание которого по срокам жёстко обусловлено, и при этом обеспечивать соблюдение действующих норм и правил на всех этапах.

А почему бы не начинать формирование папки, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство, уже на стадии экспертизы? Ведь основные согласования представляются застройщиком перед приёмкой проекта на экспертизу. Материалы могут в виде копий просто передаваться в отдел выдачи разрешений. Нужно только откорректировать перечень

необходимых документов, сделать его приемлемым и для экспертизы, и для инспекции. Таких точек взаимопроникновения работы органов Госэкспертизы и Госархстройнадзора, реализация которых может облегчить жизнь застройщикам, можно найти много. Это и совместная оценка работ по инженерно-геологическим изысканиям, и выбор специалистов, привлекаемых к обследованию зданий в спорных случаях и т.д. Фактически работа ГАСН является продолжением работы Госэкспертизы и ведомственная разобщённость в этом общем деле недопустима.

Специалисты надзорных и контрольных органов строительного комплекса уже готовы к переменам, назревшим вначале в связи с Указом Президента России, после которого было образовано Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, а потом в связи с выходом Градостроительного кодекса. Может быть, пришло время для перехода на новые европейские формы экспертной и надзорной работы, позволяющие застройщику тратить меньше времени, средств и сил на оформление документов без ущерба для качества? Тогда сократится количество объектов, строящихся без утверждённой проектной документации, – если процедура перестаёт быть неприятной, отсутствует необходимость её обойти. Может быть, нашей республике опять можно и нужно быть флагманом в созидательном начинании?