

Госстроем был подготовлен проект федерального закона, который отменяет обязательную экспертизу проектной документации, одновременно вводя требование об обязательном страховании ответственности лицом, осуществляющим эксплуатацию здания. В случае принятия закона изменения вступят в силу с 2014 года.

Игроки рынка единодушны в том, что данные инструменты не взаимозаменяемы, и предупреждают, что страхование ответственности носит в России номинальный характер, а отмена экспертизы негативно скажется на качестве проектной документации.

Законопроект был разработан в рамках плана «Дорожной карты», утвержденного распоряжением правительства РФ от 16 августа 2012 года №1487-р. Он предусматривает, что с 1 января 2014 года должна быть отменена экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, за исключением государственной экспертизы в отношении отдельных категорий объектов капитального строительства (включая особо опасные, технически сложные и уникальные объекты), а также аккредитация организаций и аттестация экспертов. «В связи с отменой экспертизы в отношении большинства объектов капитального строительства соответствие проектной документации всем требованиям технических регламентов, а также результатам инженерных изысканий, должно подтверждаться новым документом – некоей декларацией о соответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий, которая утверждается руководителем юридического лица, подготовившего проектную документацию (скорее всего застройщиком или генпроектировщиком, однако законопроект не уточняет данное обстоятельство)», – рассказывает Майя Петрова, советник финской юридической фирмы Borenius.

Риск ЧП

Эксперты считают, что отмена экспертизы может повлечь возникновение чрезвычайных ситуаций. «Отмена обязательной экспертизы однозначно повышает риски возникновения убытков участников строительного процесса, причинения вреда третьим лицам и убытков последующим собственникам построенной недвижимости», –

комментирует Юрий Волков, заместитель директора Северо-Западной дирекции ОАО «СК «Альянс». По его опыту, результаты экспертной деятельности за прошедшие годы говорят о том, что качество проектной документации не улучшается. «Недостатки, ошибки, нарушения нормативов отмечаются практически по всем разделам проектов. В проектных материалах по-прежнему выявляются грубые технические ошибки в расчетах и проектных решениях, которые могут привести к аварийным ситуациям», – предостерегает эксперт.

«Рынок пока не готов к этому, – говорит генеральный директор компании «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт. – Есть застройщики с иждивенческой позицией, которые считают, если они прошли экспертизу, то дальше с них снимается вся ответственность. А по новому законопроекту вся ответственность ложится на лицо, подписавшее «декларацию о соответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий» (взамен положительного заключения экспертизы)». Александр Орт уверен, что такие объекты, как стадион на Крестовском и вторая сцена Мариинского театра, должны остаться в экспертизе.

Юристы придерживаются того же мнения. «Отмена экспертизы проектной документации (если это состоится) скорее негативно отразится на качестве строящихся объектов и, по сути, лишит строительные проекты контроля качества на «входе», то есть до начала строительных работ (в части технических решений, соответствия техническим регламентам, применения тех или иных материалов и технологий, влияющих на безопасность работ и объекта в целом)», – подтверждает Майя Петрова.

По проекту за нарушение требований к декларации о соответствии проектной документации предлагается ввести административную и уголовную ответственность лиц и организаций, осуществивших разработку проектной документации и выполнение инженерных изысканий. Майя Петрова считает, что данная ответственность фактически несопоставима с ущербом, который может быть причинен. «Размер административных штрафов варьируется от 3 до 5 тыс. рублей, уголовная ответственность за причинение тяжкого вреда здоровью – в виде лишения свободы на срок до трех лет, за деяния, повлекшие смерть человека, – на срок до семи лет», – уточняет она.

Новый вариант

Однако юрист Salans Арина Довженко рассказывает, что Минэкономразвития подготовлен проект другого закона, вносящего изменения в Градостроительный кодекс, но сохраняющего экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий. «Указанные проекты приняты в исполнение распоряжения правительства РФ от 16 августа 2012 года №1487-р, утверждающего план мероприятий («Дорожную карту») «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», которое содержит зачастую взаимоисключающие процедуры», – уточняет госпожа Довженко. Однако юрист обращает внимание на то, что «Дорожная карта» не является нормативным правовым актом и лишь демонстрирует возможный вектор направленности изменений в законодательство, а оба проекта еще не внесены в Государственную думу и могут претерпеть множество изменений.

При этом не все участники рынка оценивают отмену обязательной экспертизы негативно. Константин Гранкин, финансовый директор компании STEP, считает это очередным шагом на пути снижения административных барьеров в строительной отрасли. «Данную инициативу можно только приветствовать. Ведь главная проблема заключалась не в экспертизе как таковой, а в бюрократических процедурах, ей сопутствующих», – объясняет свой оптимизм господин Гранкин.

Одновременно законопроект вводит требование об обязательном страховании ответственности лицом, осуществляющим эксплуатацию сооружений (новая статья 56.26 в Градостроительном кодексе РФ – «Договор об эксплуатации здания, сооружения»). Страхуется ответственность за причинение вреда вследствие нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания на весь срок действия договора об эксплуатации здания. В случае принятия законопроекта эта норма также начнет действовать с 1 января 2014 года.

Все изменится

Работники страховых компаний считают, что в связи с данными нововведениями работа по страхованию строительно-монтажных рисков может измениться. «Возможно, страховщики станут запрашивать наличие добровольной экспертизы проектной документации и в случае ее отсутствия расценивать строительный проект в целом как более рискованный, что отразится на стоимости страхования», – предполагает заместитель директора Северо-Западной дирекции ОАО «СК «Альянс» Юрий Волков.

Некоторые игроки рынка и вовсе не верят, что этот инструмент в России начнет работать. Андрей Петров, генеральный директор Semren & Mansson в Петербурге, утверждает, что институт страхования профессиональной ответственности является в нашей стране сугубо формальным. «99 процентов проектных организаций страхуются не для хеджирования рисков, а только для получения допусков СРО», – объясняет он свой скептицизм. В случае с иностранными компаниями ситуация осложняется тем, что в России у них нет возможности применять механизм «зонтичного» страхования (страхования головной организацией своих «дочек» за рубежом), так как большинство страховых компаний, с которыми они работают, не аккредитованы в нашей стране. Андрей Петров полагает, что дополнительные расходы на страхование будут включены в бюджет проектных работ, что в свою очередь повлечет повышение стоимости проектирования. При этом он считает возможным снижение себестоимости строительства, но только в том случае, если в связи с отменой экспертизы срок получения разрешительных документов на строительство снизится в несколько раз. Однако большую проблему директор Semre

n

& Mansso

n

в Петербурге видит в неограниченной ответственности проектировщиков и несоразмерности рисков, присущих российскому строительному рынку при договорных отношениях. «Российское законодательство не предусматривает возможность страхования договорной ответственности», – напоминает он. Решение проблемы Андрей Петров видит во внутренней системе менеджмента качества процесса проектирования и проектной продукции руководителями среднего звена в соответствии с корпоративными стандартами.

Неприкасаемые фонды

Сергей Фролов, технический директор СРО «Строители Петербурга», обращает внимание на другой спорный момент – изменения ст. 60 Градостроительного кодекса с 1 июля 2013 года предусматривают переход от субсидиарной к солидарной ответственности. То есть сначала стоимость ущерба выплачивает, например, управляющая компания, после чего через доказательство в суде требует средства от компенсационного фонда СРО. Господин Фролов напоминает, что за все время существования компенсационных фондов не было произведено ни одной выплаты. Он предостерегает, что такая же сложная процедура доказательства, скорее всего, ждет собственников и при регрессных требованиях возмещающих средств от страховых организаций. Кроме того, по «Дорожной карте», действия по упрощению процедуры ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию начинаются «после формирования устойчивого рынка управляющих компаний», а финансовая ответственность застройщика действует «на весь период гарантийного срока эксплуатации указанного объекта капитального строительства». По словам Сергея

Фролова, гарантийный срок эксплуатации устанавливается застройщиком в пределах двух-трех лет, а формулировка «устойчивый рынок управляющих компаний» и сроки формирования такого рынка слишком расплывчаты.

Общее мнение рынка выражается в недоверии данным нововведениям и опасениях по поводу снижения качества объектов строительства и сложности процедуры доказывания правомерности требований к страховым компаниям при возникновении страхового случая. «Страхование на первоначальном этапе будет не проще, чем экспертиза, так как ни одна серьезная страховая компания не возьмет на себя неоправданные риски. Пока мы неотрегулируем страховую базу, не пропишем четкий регламент по ответственности, экспертиза должна существовать», – считает Александр Орт.

«Любой инструмент страхования ответственности за причинение вреда профессиональных участников рынка либо объекта эксплуатации является мерой, которая будет минимизировать постфактум уже причиненный ущерб после того, как объект будет построен и эксплуатируется, – объясняет Майя Петрова. – В идеале рынку необходимы и сохранение экспертизы проектной документации, и страхование ответственности за дефекты, выявленные в ходе эксплуатации объекта». По ее мнению, важным для развития рынка и сохранения доверия конечных потребителей должно стать сохранение баланса между контролем качества за безопасностью объектов и минимизацией количества процедур и согласований, необходимых для реализации строительного проекта.

Источник: [Коммерсантъ](#) , № 33, 25.02.13

Автор: Большакова Е.