

# КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ = КАЧЕСТВО КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

ДИРЕКТОР ГБУ НСО  
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ»

Павел Николаевич  
Зиновьев



Наверное, не надо никого убеждать, что построить объект на оценку «хорошо» можно только по проектной документации, подготовленной на «отлично». В условиях рыночной экономики конструктивные решения объектов жилой застройки определяются не только градостроительными задачами, но и в значительной мере технико-экономическими показателями строящихся объектов, наличием производственной базы, уровнем квалификации и технической оснащенности генподрядных строительных организаций.

По-прежнему перед строительной отраслью стоит задача увеличения ввода в эксплуатацию жилых площадей – все-таки граждане чрезвычайно богатой страны должны проживать в комфортном жилье. Многие конструктивные решения зданий возможны и конкурентоспособны. Споры нет, надо осуществлять и точечную застройку, и застройку индивидуальными домами, но значительное увеличение ввода в эксплуатацию жилья, с моей точки зрения, невозможно (особенно в условиях Сибири) без комплексной застройки, крупнопанельного домостроения и строительства полносборных зданий с новым уровнем качества строительства и благоустройства, без достаточно дешевого монолитного домостроения.

В последние годы полносборные серии значительно переработаны и в полной мере отвечают требованиям действующих норм. Изменение структуры жилья в Новосибирске нашло свое подтверждение по итогам

2012 года: 1114,78 тыс. кв. м, из них 25% приходится на крупнопанельные жилые дома, 29% – на каркасные, 24% – на монолитные. И всё это за счет сокращения ввода в эксплуатацию кирпичных зданий.

Практически повсеместно растут объемы ввода, следовательно, надо особое внимание обратить на экономное расходование строительных материалов (цемента, металла, кирпича, утеплителя и пр.), если мы хотим превзойти достигнутые рубежи по вводу объектов в эксплуатацию. В конечном итоге это сбережение ресурсов страны. На это постоянно обращается пристальное внимание при проведении экспертизы проектной документации – не в ущерб, разумеется, конструктивной надежности и эксплуатационной безопасности. Это возможно только при тщательной проработке объемно-планировочных и конструктивных решений зданий, технических решений по инженерному обеспечению. Давно назрела необходимость приемки зданий в эксплуатацию с полной отделкой квартир. Подготовка поверхностей под отделку – это лукавство. Если мы готовим поверхности под отделку, то что потом на протяжении года делают жители? Идет процесс, который никем не контролируется, каждый принимает решения не в соответствии с нормами, а «по велению сердца». Мало того что бюджет недосчитывается значительных сумм (отделка – это до 25% стоимости, а работа оплачивается «из кармана в карман»), так еще и жители испытывают постоянное негативное воздействие от производства строительных работ. Да и объявленная цена квадратного метра далека от истинной. Следует отметить, что в последнее время в Новосибирске значительная часть квартир сдается с полной внутренней отделкой достаточно высокого качества, с установленными санитарными приборами, отделанными и остекленными лоджиями, с установленными (по желанию) кухонными гарнитурами, не говоря о приборах учета.

Государственной вневедомственной экспертизой Новосибирской области в год создания учреждения (2007 год) принято на рассмотрение 1477 комплектов

проектной документации, в кризисном 2009 году – 1230. В 2012 году принято 2260 комплектов проектной документации. Следует отметить, что значительная часть документации разработана на строительство объектов с привлечением бюджетных средств всех уровней. При проведении проверки сметной документации на строительство данного вида объектов в 2013 году за девять месяцев стоимость строительства снижена уже более чем на 20 млрд рублей.

Постоянно возрастает количество представляемой на экспертизу проектной документации, и это несмотря на введение института негосударственной экспертизы.

Практически всегда нарушение сроков проведения экспертизы связано с неспособностью проектной организации выполнить корректировку документации по замечаниям экспертизы в установленные сроки. Организации экспертизы, чтобы уложиться в сроки проведения процедуры, вынуждены выдавать отрицательные заключения. Это ведет к удорожанию процесса получения положительного заключения, точно не сокращает сроки проведения экспертизы и отодвигает сроки начала строительства. Почему никто не задумывается, кому нужны отрицательные заключения и почему сроки проведения экспертизы установлены только для учреждений, проводящих экспертизу, а для остальных участников процесса – нет? Устанавливается порочная практика, когда заказчики поручают заниматься проведением экспертизы документации проектными организациями, а сами остаются в полном неведении и не контролируют ситуацию. Проектных организаций, способных разрабатывать комплексную проектную документацию, практически не осталось.

Добавлю несколько слов о наболевших проблемах отрасли. Во-первых, в очередной раз о выделении участков под строительство. Наверное, изначально неверен сам принцип выделения участков под строительство – аукцион. Это с самого начала ведет к удорожанию квадратного метра. Зачастую землю покупают организации, которые никогда не занимались строительством и не собираются им заниматься, их цель – перепродажа. Всё это в конечном итоге приводит к увеличению числа обманутых вкладчиков. Ни в коей мере не хочу их жалеть – многие просто вкладывали деньги, надеясь перепродать дороже квартиры еще на стадии строительства. Всегда задаю «обманутым вкладчикам» вопрос: «Как

вы покупали жилье без земли, утвержденного проекта и разрешения на строительство, да еще по цене в два раза ниже сформировавшейся на рынке?». Немая сцена, а разбираются государственные органы.

Во-вторых, о снижении давления на бизнес. Строительство – это не производство мыльниц, и, как показывает практика, необходимо ужесточение государственного надзора за строительством на всех этапах реализации проекта. Хочется верить, что в этом смогут помочь саморегулируемые организации. Но в средствах массовой информации регулярно появляются сообщения о получении допуска от СРО в кратчайшие сроки, за хорошие деньги, разумеется. Что, этого никто не видит? Хочется задать вопрос: положительное заключение экспертизы за три дня – это как?

В-третьих, о важности соблюдения строительных норм. В Новосибирске в течение года разница температур на поверхности конструкций зданий достигает 100–120°C, в течение суток в весенний период – 40–50°C. Представляете, как деформируются конструкции и какие нагрузки они выдерживают! Тем более что в марте-апреле на солнечной стороне здания температура +25, а на теневой –20°C. Я считаю, что все строительные нормы должны быть подвергнуты ревизии, переизданы и введены в действие как закон, но этого уже, наверное, никогда не произойдет.

Позволю себе немного остановиться на аттестации экспертов (так и хочется сказать: так называемой аттестации). Проработав почти 30 лет в проектном институте среднего машиностроения, всегда считал и считал, что ничего нельзя делать по памяти. Каждый раз надо заново открыть нормативную литературу, прочитать требования и принять проектное решение. Знать, какие нормы существуют, действительно необходимо. А, например, в аттестационных билетах даже есть ссылки на табличные цифры. Это для чего? Полученный аттестат ничего не говорит о грамотности эксперта, да и как можно централизованно аттестовать специалистов на всю Россию? Эксперты готовятся и отбираются в процессе работы по проведению экспертизы проектной документации. Больше всего заинтересован в квалифицированности своих сотрудников руководитель экспертного органа.