

ЧАСТНОЕ ДЕЛО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВАЖНОСТИ

ПРОШЛО ДЕСЯТЬ ЛЕТ С ТЕХ ПОР, КАК В РЕЗУЛЬТАТЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ, БЫЛИ УРАВНЕНЫ ГОСУДАРСТВЕННАЯ И НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. СЕГОДНЯ КОЛИЧЕСТВО ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ В РОССИЙСКОМ СЕГМЕНТЕ ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ПРЕВЫШАЕТ ЧИСЛО ГОСУДАРСТВЕННЫХ. ХОТЯ ПО ЧИСЛУ ВЫДАННЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ ГОСЭКСПЕРТИЗА ПО-ПРЕЖНЕМУ СОХРАНЯЕТ СТАТУС ЛИДЕРА. АНТОНИНА ЕГОРОВА

По словам экспертов, негосударственная экспертиза проектной документации, взяла на себя большую часть работ, не связанных с госзаказом. По данным Главгосэкспертизы России, сегодня в стране действует 517 аккредитованных негосударственных экспертиз, что более чем в пять раз превышает число государственных — 93. Рост количества заключений, выданных негосударственной экспертизой, в первом полугодии 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года составил 61%, в то время как по государственной экспертизе — всего 6%. При этом общее количество заключений, выпускаемых государственными экспертизами, выше: 24 998 заключений государственной экспертизы против 17 955 негосударственной в первом полугодии 2022 года. В Северо-Западном федеральном округе (СЗФО) за шесть месяцев текущего года было выдано 3539 заключений (58,8% — организациями государственной экспертизы, 41,1% — организациями негосударственной экспертизы). По данным Федеральной службы по аккредитации, в Петербурге проводить негосударственную экспертизу проектной документации уполномочены 33 организации, в том числе 26 частных.

Институт негосударственных экспертиз появился в стране в 2012 году в связи с внесением соответствующих изменений в Градостроительный кодекс, что, по словам экспертов, ознаменовало собой конец эпохи монополии государственных экспертиз. По словам Алексея Беловосова, генерального директора СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», негосударственная экспертиза была создана для ускорения сроков проведения работ, повышения их качества, а также для исключения бюрократических проволочек и установления более гибкого подхода к ценообразованию. «Во многом эти задачи решить удалось: появление частной экспертизы упростило жизнь застройщикам и разгрузило институт

госэкспертизы. В то же время качество оказанных услуг зависит в первую очередь от уровня квалификации экспертов. Поэтому вопрос подготовки грамотных квалифицированных специалистов по-прежнему актуален для этого рынка», — считает эксперт.

По мнению Александра Орта, президента ГК «Негосударственный надзор и экспертиза», для строительного бизнес-сообщества это было как глоток свежего воздуха. Так как вместе с негосударственной экспертизой появились конкуренция и возможность выбора. В первые пять лет количество негосударственных экспертиз постоянно росло, и к 2017 году только в СЗФО их число достигло 50, всего в России было примерно 1000 компаний. На первых порах застройщики обращались в ближайшие по расположению организации, где были знакомые или известный круг экспертов. Институт негосударственных экспертиз стал крайне востребован: из 3,5 млн. кв. м жилья в Санкт-Петербурге и 2,5 млн кв. м в Ленинградской области, вводимых в среднем за последние годы, — 85% проектов рассмотрено именно негосударственными экспертизами.

«Правда, и здесь, как в любом новом деле, не обошлось без ошибок и перекосов. С большой скоростью в сфере строительной экспертизы стали появляться фирмы-однодневки с целью «срубить много и сейчас», в которых зачастую было лишь пять положенных штатных экспертов. Естественно, они не несли ответственность за свои заключения. На фоне этого начались гонения на негосударственную экспертизу со стороны отдельных чиновников федерального уровня и лоббирование своих интересов государственными экспертизами с выходом постановления правительства о зонах особого регулирования, что могло полностью погубить институт негосударственных экспертиз. Хорошо, что через год данное постановление было отменено. На фоне этого и двух лет пандемии экспертное сообщество начало

самоочищаться от «однодневок», многие не выдержали экономического давления, отсутствия заказов и ушли с рынка. Как следствие, в СЗФО осталось около 30 частных организаций», — делится господин Орт.

По словам Валерии Малышевой, генерального директора АО «Ленстройтрест», эксперта Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России», сегодня негосударственные компании в основном отличаются только качеством предоставляемых услуг — в городе работает около десяти частных компаний, к которым можно обратиться за экспертизой проектов и быть уверенным, что все будет выполнено точно, качественно и в срок. «Остальные игроки оказывают услуги в формате „мы все сделаем за минимальную стоимость, только приходите к нам“. Они ведут агрессивную политику, настойчиво обзывают застройщиков и предлагают за 150 тыс. рублей реализовать масштабный объем работ по экспертизе. Но за такую стоимость оказать услуги на нужном уровне невозможно — хороший эксперт стоит дорого. В строительном цикле экспертиза занимает не очень много времени и не требует от застройщика существенных вложений, по сравнению с другими статьями затрат на возведение объекта. При этом ответственность у экспертов максимальная: последствия от некачественно проведенной экспертизы могут быть очень серьезными», — поясняет Валерия Малышева.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ По словам экспертов, застройщики при экспертизе своих проектов пользуются услугами как государственных, так и проверенных негосударственных компаний. Существенных различий в их экспертизе проектов нет: качество работ, скорость проведения исследований, выдача заключений сопоставимы. «При этом государственные организации стали более лояльными и человечными, ориентирован-

ными не на процесс, как это было до 2012 года, а на результат», — указывает госпожа Малышева.

Выбор компании зависит также от сложности и категории проекта. Градостроительным кодексом урегулировано, какие проекты подлежат обязательной государственной экспертизе, а какие застройщик на свое усмотрение может проверить в негосударственной экспертной организации.

Так, в первую группу входят объекты обороны и безопасности, дороги федерального значения, объекты железнодорожного и воздушного транспорта, объекты культурного наследия, особо опасные и уникальные объекты, объекты, финансируемые за счет бюджетных средств и ряд других. Во второй группе — общественные здания и сооружения, жилые многоквартирные здания, линейные объекты (трубопроводы третьего и ниже класса опасности, улично-дорожные сети).

«Например, отдельные наши проекты линейных объектов (газ, сети водоснабжения и канализации, линии освещения, улично-дорожные сети) проходят как государственную, так и негосударственную экспертизу. При строительстве жилых домов мы также обращаемся в государственную или негосударственную экспертизу. В целом в части экспертизы строительных проектов постоянно сотрудничаем с тремя-четырьмя компаниями. С учетом наших объемов (около десяти объектов в работе) этого достаточно», — рассказывает госпожа Малышева.

БЛИЖАЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ По словам господина Орта, сложившаяся сегодня ситуация в стране отражается и на рынке строительной экспертизы. «Слово „турбулентность“ слабо описывает масштаб потрясений, охвативших нашу экономику. Мир меняется, рынок меняется, и все, кто на нем работают, тоже вынуждены перенастраивать свои бизнес-процессы. Для этого приходится пересматривать привычные схемы, внедрять оригинальные решения, оперативно изобретать способы реагирования на новые вызовы, что, конечно, подразумевает дополнительные издержки», — делится он.

При этом, по словам экспертов WE-ON Group, сейчас после некоторого падения российский рынок строительной экспертизы вновь оживает. «Последние полгода многие проекты были заморожены, остановлены или отменены. Сейчас налажены поставки, стабилизированы ценники, из анабиоза выходят проектирование и строительство, а благодаря им и экспертиза. Поскольку импортозамещение напрямую влияет как на безопасность объекта, так и на ключевые моменты строительства, соответственно, повысилось количество повторных экспертиз с замененными вендорами и поставщиками материалов», — говорит Кирилл Чебаков, генеральный директор компании.

Госпожа Малышева полагает, что, скорее всего, в ближайшем будущем не стоит ожидать каких-то кардинальных изменений в части дальнейшего развития института негосударственной экспертизы со стороны государства. «Максимум, что могут сделать, — это еще ужесточить требования к проведению экспертизы. Хотя и сейчас требования к экспертам достаточно высоки. Серьезные игроки профессионального сообщества не заинтересованы работать с низкокомпетентными или недобросовестными специалистами», — заключает эксперт. ■



ПО ДАННЫМ ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ, СЕГОДНЯ В СТРАНЕ ДЕЙСТВУЕТ 517 АККРЕДИТОВАННЫХ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ, ЧТО БОЛЕЕ ЧЕМ В ПЯТЬ РАЗ ПРЕВЫШАЕТ ЧИСЛО ГОСУДАРСТВЕННЫХ — 93