



КАЧЕСТВО ВМЕСТО КОЛИЧЕСТВА

Раньше строили, как говорится, на века, однако в 90-е годы в России многие проекты выводились на рынок в максимально короткие сроки, при этом никто не обращал внимания на качественную характеристику объекта. Сегодня ситуация на рынке недвижимости изменилась, а контролирующие инстанции постепенно наводят порядок на стройках.

Многие из контролирующих организаций работали и в советское время. Однако с развитием нового законодательства появились способы отслеживать процесс строительства с самого начала и до полного завершения, увеличился набор инструментов для привлечения к ответственности застройщиков за те или иные нарушения. По словам руководителя департамента сопровождения строительства и проектов, строительного аудитора КСК групп Олега Братушки при получении разрешения на строительство законом прямо не возложена обязанность на застройщика проводить экспертизу земель, используемых под застройку. «Земельным кодексом РФ допускается

использование земель в соответствии с установленным для них целевым назначением и видом разрешенного использования: то есть на землях категории «земли промышленности» нельзя возвести, например, жилой дом. Если участок по категории или виду разрешенного использования не подходит под жилищное строительство, заинтересованное лицо (застройщик) вправе подать ходатайство о переводе земель в другую категорию или об изменении вида разрешенного использования в соответствующий орган исполнительной власти. Перевод земли осуществляется в порядке, прописанном в федеральном законе «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Это касается



промышленных земель. А вот на территории бывшего кладбища строительство зданий и сооружений запрещено. Использование территории места погребения разрешается только по истечении двадцати лет с момента его переноса. Но даже в этом случае федеральным законодательством разрешено использовать такую территорию исключительно под зеленые насаждения», — поясняет Олег Братушка. Как говорит Михаил Каплун, директор отдела управления строительством СВРЕ, застройщик всегда обязан делать все необходимые изыскания (экология, гидрогеология, геология) на этапе подготовки проекта, куда проектировщик закладывает все необходимые мероприятия по устранению негативных эффектов площадки, без этого он не получит положительного заключения экспертизы, но изыскания можно подделать, а с экспертизой договориться с целью удешевить проект, особенно в регионах. О порядке ввода объекта в эксплуатацию и необходимых документах рассказал Олег Братушка. Первое, что необходимо получить, — это заключение Ростехнадзора о соответствии

объекта требованиям технических регламентов и проектной документации. Ростехнадзор назначает итоговую проверку, которая может быть сопряжена с проведением органом государственного строительного надзора экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых строительных материалов. Заключение выдается по результатам проведения итоговой проверки в течение 10 дней с даты обращения заказчика о выдаче заключения. «Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов: отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной или более семей (объекты индивидуального жилищного строительства); отдельно стоящие объекты с количеством этажей не более чем два, площадью не более 1500 квадратных метров, которые не предназначены для проживания граждан (например, офисы, склады), за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами; иных



**Михаил
Попенко**

вице-президент
ООО СИК «Девелопмент-Юг»

Компания-Застройщик обращается в профильный орган исполнительной власти с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Чтобы было принято соответствующее решение, девелопер обязан предоставить пакет необходимых документов. Обычно нужна правоустанавливающая документация на земельный участок, градостроительный план участка, разрешение на строительство, акт приемки объекта капитального строительства, документ, подтверждающий соответствие построенного объекта требованиям техрегламентов, и подписанный застройщиком. Также нужны бумаги, подтверждающие соответствие построенного дома ранее утвержденному проекту, в том числе требованиям энергоэффективности и оснащенности приборами учета. Необходима план-схема объекта и коммуникаций. Разумеется, предоставляется заключение надзорного органа, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, и ряд других документов.

объектов, указанных в статье 49 Градостроительного кодекса (например, буровые скважины), — говорит руководитель департамента сопровождения строительства и проектов, строительный аудитор КСК групп. Второе — заключение Федеральной службы по надзору в сфере природопользования в отношении объектов, строительство, реконструкция которых осуществляются в





Михаил Каплун

директор отдела управления строительством СВРЕ

При вводе в эксплуатацию застройщик организует комиссию по вводу в эксплуатацию, главными действующими лицами которой являются инспекторы ГосСтройНадзора. Они совместно с застройщиком, подрядчиком и техзаказчиком обходят здание и сверяют то, что построено с тем, что запроектировано и на что получено положительное заключение (ЗОС) госэкспертизы. Итог положительное заключение Госкомиссии о соответствии. Это завершающий этап ввода здания в эксплуатацию. Качество приемки Госкомиссией в большей степени зависит от самого застройщика. Зачастую, здания получают ЗОС еще до завершения всех строительных работ и соответственно такая приемка ничего не подтверждает. Важнее приемка, службой эксплуатации, где работают такие же инспекторы/инженеры, что и в ГосСтройНадзоре. Если эксплуатирующая организация профессиональная (таких у нас почти нет), то она обяжет подрядчика довести все СМР и отделочные работы до самого конца и заставить устранить все видимые недостатки.



исключительной экономической зоне, на континентальном шельфе, во внутренних морских водах, в территориальном море, на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах. На объектах, расположенных на иных территориях, это заключение не нужно. И наконец третье — справки о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения. Сегодня сотрудники надзорных органов выявляют в основном нарушения по монтажу внутренних, наружных сетей и технологического оборудования, это 30–35% случаев. Второе место занимает устройство монолитных и сборных железобетонных конструкций — 20–25%. Земляные, отделочные работы ведутся некачественно в 8–12 и 4–8% случаев соответственно. Гидроизоляционные и кровельные работы производятся с дефектами реже — в 2–4% случаев. Такой же процент

нарушений связан с устройством дорог и благоустройством территорий. В начале мая в Краснодаре в результате проведенных проверок инспекторы по охране труда выявили нарушения почти на всех стройплощадках. Инспекторы по охране труда сообщили, что основным нарушением на строящихся объектах является отсутствие ограждений на рабочих местах на высоте или их установка в ненадлежащем виде. По всем выявленным нарушениям были составлены акты и выписаны значительные штрафы. Если застройщики не выполняют установленные требования по охране труда, материалы с выявленными нарушениями могут передать в судебные инстанции. Но все же качество отечественного строительства постоянно повышается и главной движущей силой этого процесса является конкуренция. В борьбе за покупателя девелоперы начинают строить по-новому, учатся, стараются не допускать ошибок. Если дом построен плохо, звучат жалобы, то люди уходят покупать в другие микрорайоны и компании, а застройщик несет убытки. ^{EX}



Олег Братушка

руководитель департамента сопровождения строительства и проектов, строительный аудитор КСК групп

Особенности строительства зданий, строений и других объектов на территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер (водоохранные зоны) регулируется Водным кодексом РФ. Например, в границах водоохранных зон допускаются строительство объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод. В границах водоохранных зон запрещаются использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления и т.д. Порядок получения разрешения на строительство зданий, строений и других объектов на примыкающих к береговой линии морей, рек, каналов территорий (водоохранные зоны), аналогичен порядку получения разрешения на строительство на любых иных земельных участках. Так утверждает Градостроительный кодекс РФ.