

ТРОЯНСКИЙ КОНЬ

ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Беседовала Наталья Зайцева



Глава компании «Межрегионэксперт» **Александр Шанин** ситуацию в отрасли оценивает нестандартно и даже образно: наше обсуждение проблем экспертизы он начал с показа живописного полотна XVIII в. Джованни Тьеполо. В названии картины «Шествие троянского коня в Трою» передан ее сюжет. Гигантскую повозку с животным изо всех сил тянут в сторону ворот жители Трои, сзади толкают городские силачи. Картина, по мнению Александра Андреевича, метафорична: многочисленная группа горожан – это заказчики и проектировщики, тянущие-проектировщики, толкающие сзади – заказчики. А сам троянский конь – это проект со всеми его проблемами качества, сроков и корректировок, то есть того, что обычно связано с экспертизой проектной документации.



Александр Андреевич, как вы определяете роль и состояние отрасли экспертизы сегодня?

Роль экспертизы по-прежнему остается очень важной, состояние с созданием института негосударственной экспертизы весьма перспективное. Все мы, все строительное сообщество должно обеспечивать безопасность и качество наших объектов, создавать нормальные, комфортные условия для жизни и работы людей. Чтобы этого достичь, нужны экспертные структуры. По моему мнению, экспертиза нужна однозначно. Работая в строительстве достаточно давно (17 лет на стройках, 12 лет на проектных работах, 10 – в экспертизе), могу сказать, что уровень проектирования сегодня оставляет желать лучшего. Я в свое время был участником разработки нормативов по проектированию, одна из наших идей была – поднять уровень оплаты проектировщиков на современный уровень. Предполагалось, что это повысит качество их работы, но, к сожалению, к ожидаемым результатам это не привело. Теперь можно сказать, что и СРО, которых создано большое количество, также не способствуют улучшению ситуации. А с бессрочным действием свидетельства СРО, идея саморегулирования во многом потеряла свой смысл. Тем более что в проектных организациях часто меняются люди. Сегодня под одной вывеской работает одна команда, завтра другая.

Госструктура и частная экспертиза – специфика их работы различна?

Специфика работы экспертизы одинакова. У госэкспертизы есть преимущества. Они обеспечены заказами, потоком проектов, и это для них огромный плюс. Любая экспертиза, государственная или негосударственная, решает одну задачу, по единым правилам на отведенном законодательством правовом поле. Не должно

быть противопоставлений, а «административный ресурс» госэкспертизы говорит о попытках недобросовестной конкуренции на рынке экспертных услуг, под какими бы благими предложениями это не осуществлялось. НОЭКС должно быть методическим, организационным центром решений возможных противоречий.

«Межрегионэксперт» известна на рынке как компания, которая, не делая, правда, на этом рекламного акцента, кроме всего прочего способна выполнить важную услугу – провести экспертизу сметной документации. Насколько это сегодня востребовано на рынке? И в связи с чем?

Законодатели в соответствии с частью 5 ст. 49 ГК РФ проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства не считают предметом экспертизы проектной документации. Сметная стоимость объекта капитального строительства – очень важный показатель проектной документации. Смета на объекты капитального строительства, за государственные средства-обязательна. Проектная документация по коммерческим объектам достаточно часто представляется в экспертизу без сметной документации. Сметная стоимость, прошедшая экспертизу, всегда требуется для проведения конкурсных мероприятий при выборе подрядной организации, она нужна для планирования инвестиционных затрат инвестору, заказчику. Считаю, что экспертизу сметной стоимости строительства должны проводить организации, аккредитованные на право проведения экспертизы проектной документации. Провести экспертизу проекта без смет можно. Экспертизу правильности определения сметной стоимости объекта без проекта – нельзя.

К нам действительно обращаются за

этой услугой. В нашей компании есть специалисты, которые могут ее квалифицированно выполнить. Я сам, долгое время работая в Стройкомплексе города Москвы, занимался экономической строительных проектов, курировал вопросы ценообразования. Словом, эта тема мне близка.

Инвестору всегда важен бизнес-план, понимание экономики проекта, инвестор должен считать деньги. Например, при проведении конкурсов, чтобы понимать, за какие деньги этот объект можно построить. Ведь если в ходе конкурса кто-то из его участников делает большое снижение (например на 50%), то инвестор должен понимать, что результат может быть только негативным и по срокам, и по качеству. И если работы будут выполнены, то скорее всего будут выполнены из материалов с низкими потребительскими свойствами. В этом случае, я совершенно исключаю некачественную проектно-сметную документацию.

С какими сложностями вы сталкиваетесь, когда оцениваете смету проекта?

Экспертизу сметной документации мы можем проводить после того, как заказчик получил положительное экспертное заключение по проекту в какой-то экспертизе или когда мы сами готовим полное заключение, включая проверку правильности определения сметной стоимости. Если объемы подсчитаны другой фирмой и согласованы заказчиком, мы их не стремимся пересматривать. Однако на практике часто получается так: уже определенные показатели утвержденного проекта «не бьются» со сметой. Это происходит в 90% случаев. В этих ситуациях приходится выяснять с заказчиком – в чем дело. Дальнейшее решение принимает заказчик.

Когда в профессиональном сообществе обсуждают тему смет и нормативов, то всегда только в

негативном ключе. Впечатление, что нет четких методик, а те структуры, которые должны за это отвечать, не успевают за рынком.

Сейчас по инициативе Минстроя РФ запускается очередная редакция Федеральной нормативной базы. Поправлены нормативы. Но фактор отставания все равно остается. В Москве система ценообразования работает лучше, есть свой орган и структура, которая всегда следила за сметным процессом, за нормативами. Московскую систему вообще можно было бы считать показательной, пусть даже со многими оговорками. Любой вопрос ценообразования находил оптимальное решение на профессиональном уровне, доводился до всех участников инвестиционно-строительного процесса. Вообще ценообразование в России имеет значение, выходящее за рамки отрасли.

Как быть с тем, что весь госзаказ идет через государственные экспертные органы?

По решению правительства РФ видно, что государство постепенно уходит от руководства строительным бизнесом. Таково влияние времени. В других странах госорганы не имеют такой вовлеченности в сферу рыночных услуг, как у нас, этим наша страна отличается. Я думаю, в дальнейшем доля государственных экспертиз будет уменьшаться. Скорее всего она останется только на каких-то особых объектах. Например сейчас, экспертизу зданий, высота которых больше 100м проводит только государственная экспертиза. Разве негосударственная экспертиза не может провести такую экспертизу? Конечно, может. Технология расчетов одинакова для всех, и для государственной экспертизы, и для негосударственной, аттестованных по единым правилам и т.д.

Тема ответственности экспертов обсуждается достаточно часто. Как сделать, чтобы эксперт был заинтересован в качестве? Сегодня ответственность экспертов адекватна тем задачам, которые стоят перед ними?

Я думаю, что сегодня занижена ответственность проектировщиков, как следствие низкой требовательности СРО. Многие из них не понимают, к чему могут привести ошибки. Они просто рисуют проекты. Что касается экспертов, то уже прошли времена, когда заключения подписывались практиче-

ски без проведения анализа.

По закону у нас сейчас консолидированная ответственность – заказчика, проектировщика, эксперта. Но когда дело коснется конкретного аварийного случая, то ситуацию оценивают в целом – какие были приняты решения и на каком уровне. Потому что даже с идеальным проектом можно так напортачить и в процессе строительства, и эксплуатации! Когда здание построено давно и стоит много лет, то тут претензии уже к эксплуатации. А сегодня из-за того, что проекты слабые, ответственность на эксперта ложится очень большая, и он это чувствует.

Как вы оцениваете уровень конкуренции на рынке?

Наш бизнес такой, что с улицы к нам не приходят. Есть какой-то процент клиентов из интернета, но их мало. В основном, имеют место случаи повторного обращения, когда заказчику известен подход, система требований руководителя экспертизы, уровень профессионализма экспертов. Менеджмент негосударственных экспертиз еще недостаточно развит, но и здесь главным критерием конкуренции должно быть качество экспертных заключений, а потом уже сроки и цены услуг.

Саморегулирование – оно, на ваш взгляд, было преждевременным?

Здесь много проблем. Например, в НОЭКСе состоят и государственные, и частные структуры. Но ведь понятно, что нацобъединение для экспертной госструктуры всегда будет вторичным в сравнении с ее же собственным учредителем. Саморегулирование в экспертизе требует изменения законодательства.

Я думаю, что было бы очень правильно повышать авторитет НОЭКС. Для того чтобы нацобъединение имело возможность регулировать и решать вопросы экспертного сообщества на самом высоком уровне. И перейти к тому, чтобы одним из важных показателей качества работы компании было членство в нацобъединении. Тогда, исключение из НОЭКС было бы своего рода знаком, который заставлял потенциального партнера задуматься – работать с этой компанией или нет.