

Распределение рисков между застройщиком, техническим заказчиком и инвестором

The risks of builders, developers and investors

главный специалист – юрисконсульт, старший преподаватель **Чеготова Елена Викторовна**
Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
ФГБОУ ВПО Санкт-Петербургский государственный политехнический университет
+7 (931) 326 5362; *chegotova@mail.ru*
Санкт-Петербург
Российская Федерация

Main senior legal adviser, Senior Lecturer Elena Viktorovna Chegotova
State Construction Supervision and Examination of St. Petersburg
Saint-Petersburg State Polytechnical University
+7 (931) 326 5362; *chegotova@mail.ru*
Saint-Petersburg
Russian Federation

Ключевые слова: застройщик, технический заказчик, инвестор, экспертиза проекта, дольщики.

Данная статья посвящена рассмотрению вопроса распределения рисков между застройщиком, их минимизации, техническим заказчиком, их взаимоотношению с государственными органами, с дольщиками, между собой. В статье отражены основные функции участников строительного рынка.

Key words: development, investors, building, real estate, examination of project.

This article is a review of the risks of developers, investors and builders, ways of their minimization, their relationship with the buyers of real estate, with government and among themselves.

1. Введение

Организация строительства в крупном мегаполисе, с ярко выраженным недостатком инженерно-подготовленных территорий и стоимостью участков, возрастающей в процессе торгов в несколько раз, является актуальной задачей. Только за 2012 год Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга было выдано почти 600 разрешений на строительство. Общественные организации, провозглашающие основной целью своей деятельности защиту архитектурного облика памятников или городов, интенсивно влияют на градостроительную деятельность, примерами чего являются резонансные судебные процессы по оспариванию разрешений на строительство по Невскому пр. д. 68, по оспариванию разрешений и согласований по реновации застроенных территорий. Нормотворческая деятельность государства последние годы в этой сфере также набирает обороты – введение института СРО вместо лицензирования, переход к альтернативной негосударственной экспертизе проектной документации вместо обязательной государственной и ряд других новшеств. Только в Градостроительный кодекс РФ, который является основополагающим документом в этой сфере, с момента вступления его в силу (с 01.01.2005) уже внесено почти полсотни поправок и готовятся новые, не менее радикальные, например, введение альтернативного «негосударственного» строительного надзора, которые направлены на реализацию «Дорожной карты Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» (Распоряжение Правительства РФ от 16.08.2012 N 1487-р). Активную нормотворческую деятельность развернул «НОСТРОЙ», разрабатывая СТО, и фактически гармонизируя силами самих строительных организаций действующие нормативы с Еврокодами. Произошедшее вступление России в ВТО и в ЕврАзЭС, безусловно, повлечет за собой дальнейшие перемены.

2. Состояние вопроса

Организации строительства в крупном мегаполисе с дорогостоящими земельными участками посвящены многие работы [12], это диссертации Коновалова В. Ю., Аверина В. Г., многочисленные книги, например, Шабалин В. Г., Шамонова Е. А. «Сделки с недвижимостью. Как приобрести новостройку (квартиру, таунхаус, коттедж)», Ханатаев Г. «Правовое положение застройщика», Люкшин А. М. «Договор оказания инжиниринговых услуг» [15] дают разрозненное представление о рисках неправильного распределения функций между различными участниками строительного процесса. Кроме того, в них

отсутствуют конкретные рекомендации по наиболее оптимальному распределению функций между застройщиком, техническим заказчиком и инвесторов, особенно в связи с недавними изменениями законодательства [3].

3. Постановка задачи

Задачей настоящей работы является анализ правовых последствий неграмотного распределения функций застройщика, технического заказчика и инвестора.

Поставленная цель достигается путем анализа статистических данных, сопоставительного анализа законодательства, анализа судебной практики, анализа материалов проверок Службы строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

4. Анализ ситуации

4.1. Риски застройщика, технического заказчика и инвестора на федеральном уровне

Строительная отрасль традиционно являлась одной из наиболее рентабельных. Кризис 2008 года, разумеется, в определенной степени эту рентабельность уменьшил, равно как серьезно из-за кризиса «просел» строительный рынок, однако, крупные мегаполисы уже практически вышли на докризисный уровень по темпам строительства, во всяком жилищного. Цены в Москве и Санкт-Петербурге уже вышли на докризисный уровень, а в ряде сегментов строительства уже преодолели их. Однако, в связи с изменением законодательства за последние годы и грядущими изменениями в связи с внедрением в жизнь мероприятий, которые указаны в «Дорожной карте Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» (Распоряжение Правительства РФ от 16.08.2012 N 1487-р) строительные компании вынуждены максимально оптимизировать свои затраты с целью сохранения рентабельности.

Так, например, введение института саморегулирования в строительстве повлекло за собой для строительных компаний значительно большие расходы, чем были затраты на лицензирование. Введение института негосударственной экспертизы проектной документации, как альтернативы обязательной государственной, изначально призванное уменьшить стоимость строительства за счет сокращения стоимости экспертизы минимум на 5-7%, на практике нередко порождает дополнительные расходы в виде дополнительных инженерных изысканий или корректуры проекта из-за недобросовестности некоторых экспертных учреждений и низкого уровня правовой грамотности самих строителей. Обязательное страхование ответственности в рамках договором долевого участия в строительстве, введенное с 01.01.2013, заставит застройщиков или возвращаться к обходным схемам или также повлечет за собой рост издержек при строительстве. Предполагаемое возложение расходов на строительство школ, дорог и т.д. увеличит стоимость квадратного метра жилья по оценкам аналитиков в Санкт-Петербурге как минимум на 15 тыс. руб.

Все это влечет за собой необходимость четко разделять полномочия между застройщиками, техническими заказчиками и инвесторами.

4.1.1. Функции застройщика

Согласно п. 16 ст. 1 ГрК РФ, застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Таким образом, чтобы иметь статус застройщика нужно просто владеть на каком-либо праве земельным участком [5]. С точки зрения ГК РФ это может быть право собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования [14]. Лицо, в пользу которого установлен сервитут, застройщиком не является, т.к. сервитут устанавливается в отношении чужого земельного участка (ст. 274 ГК РФ) и не лишает собственника земельного участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком [28]. Само владение земельным участком влечет за собой лишь затраты на приобретение права владения участком и на содержание участка (налоги^[20], арендная плата, затраты по инвестиционным условиям и т.д.). Спецификой правового положения застройщика применительно к регистрации права на объект нового строительства или перерегистрации прав на реконструированный объект на его земельном участке является то, что в отношении застройщика действует презумпция возникновения у него права на этот объект. Законодатель уравнивает всех застройщиков в правах пользования земельным участком, вне зависимости от того, в силу чего было приобретено право на земельный участок, на торгах (инвестиционный договор или договор развития застроенной территории), в процессе приватизации или по любым другим основаниям. Обязанности застройщиков различны в зависимости от типа объекта, от договоров, по которым работает застройщик, от места положения

участка, от схемы приобретения прав на земельный участок и т.д. Например, существует схема приобретения прав на земельный участок через предварительную разработку проекта планировки и проекта межевания территории. В таком случае, прежде, чем стать застройщиком в смысле, указанном выше, лицо, заинтересованное стать застройщиком, сначала обязано разработать своими силами или силами привлеченной организации проект планировки и межевания территории, учитывающий интересы всех землепользователей (собственников, арендаторов и т.д. уже существующих объектов), государственные/муниципальные нужды (например, строительство дорог и т.д.)^[18]. Если в результате разработки проекта выделяется земельный участок, свободный от прав третьих лиц, то после утверждения проекта участок передается в аренду лицу, разработавшему документацию по планировке^[21] территории под то целевое назначение, под которое позволяют Правила землепользования и застройки. В Санкт-Петербурге утверждение проекта происходит посредством Постановления Правительства Санкт-Петербурга,

Если земельный участок приобретается на торгах (с оформлением договора аренды на инвестиционных условиях), то на застройщика возлагаются обязанности по выполнению определенных инвестиционных условий, например, определенные финансовые отчисления, или строительство/ ремонт каких-либо зданий, передача квартир в пользу города и т.д.

Проведенный анализ показывает, что осуществление функций застройщика не требует допусков СРО, связано с затратами (и рисками) только на приобретение участка и владение им. В рамках реализации инвестиционного проекта с точки зрения минимизации риска и учитывая высокую стоимость участков целесообразно выделения для этой функции отдельного юридического лица.

4.1.2. Функции технического заказчика

Пункт 22 ст. 1 ГрК РФ, введенный в действие Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ, определяет технического заказчика как физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, готовят задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания [27] и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию [4], осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным Кодексом. Таким определением законодатель установил минимальный перечень полномочий и обязанностей к лицу, называемому техническим заказчиком. Данное определение заменило собой определение «заказчика», которое ранее фигурировало в ряде статей ГрК РФ, например, в ст. 52 ГрК РФ, как одно из лиц, которое осуществляет строительство [31].

Как только функции технического заказчика в части осуществления строительного контроля начинает осуществлять иное лицо, привлеченное по договору, а не застройщик, это лицо уже должно иметь допуск в силу ст. 1 ГрК РФ [6].

Это, в свою очередь, влечет существенные финансовые затраты, т.к. необходимо выполнить минимальные требования, указанные 55.5 ГрК РФ (для основной массы объектов капитального строительства) или в Постановлении Правительства РФ от 24.03.2011 № 207 для технически сложных, особо опасных и уникальных объектов (эти объекты указаны в ст. 48.1 ГрК РФ). Кроме этих требований, которые связаны с минимальной численностью сотрудников с профильным образованием, периодическим повышением квалификации и т.д., каждая СРО вправе выставить любые дополнительные требования. Эти требования не должны ограничивать конкуренцию. На практике СРО иногда предъявляют требования по материально-технической части (особенно это характерно для «профильных» СРО, например, объединяющих строителей, осуществляющих технически сложные работы, достаточно часто предъявляются требования по наличию системы менеджмента качества (ISO 900). Совсем экзотическим для России, но не для западных строительных компаний, требованием является сертификация по ISO 14040-99.

Расходы на поддержание материально-технической базы (в т.ч. расходы на лицензионное программное обеспечение) [32] зависят от профиля организации. Стоимость подтверждения соответствия ISO зависит от размера организации, от того, насколько формально или реально проходит соответствующая сертификация, длящаяся от нескольких месяцев до полугода, составляет от нескольких сотен тысяч рублей до нескольких миллионов. И это, не считая взносов в компенсационный фонд, которые зависят для строительных СРО от объема договоров, по которым та или иная организация

собирается работать, а также от наличия или отсутствия страховки, и варьируется от 300 тысяч руб. до 30 млн. руб. на одну организацию. Практика строительных организаций показывает, что оптимизация этих расходов возможно при создании технического заказчика в виде отдельной компактной специализированной организации.

Обязанность технического заказчика осуществлять строительный контроль подкрепляется еще и требованиями ч. 4 ст. 748 ГК РФ (в рамках данной статьи он назван заказчиком в рамках договора подряда), в соответствии с которыми подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что (технический) заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на (технического) заказчика законом. То есть можно считать, что игнорирование (техническим) заказчиком обязанности по осуществлению контроля и надзора за ходом строительства может влечь для него негативные последствия. Это, в частности, подкрепляет соображения о необходимости разделения функций застройщика и технического заказчика как средство исключения рисков ответственности застройщика за ненадлежащий надзор и контроль за ведением работ.

4.1.3. Новое в практике применения ранее принятых нормативных документов

С учетом того, что термин «технический заказчик» появился в ГК РФ только с конца ноября 2011, то во всех нормативных документах, которые вышли до этого момента, даже, если их еще не привели в соответствие с данной терминологией, необходимо читать «технический заказчик», а не просто заказчик. Это обусловлено тем, что документы, более низкого уровня не могут противоречить более высокому [29]. Например, приказы Ростехнадзора не могут противоречить ГК РФ, следовательно, в акте освидетельствования скрытых работ, форма которого была утверждена Приказом Ростехнадзора от 26_12_2006 N 1128-РД-11-02-2006- вместо заказчика теперь должен расписываться технический заказчик.

Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» дает несколько другое, чем в ГК РФ, определение застройщика, упоминая при этом заказчика [16]. Определение гласит: заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее - строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, - обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием. Однако при использовании данного определения нужно учитывать, что более поздний закон, отменяет более ранний [7]. С учетом того, что в Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в РФ» в этой части достаточно давно не вносились изменения (указанное выше определение дано в ред. Федерального закона от 10.01.2003 N 15-ФЗ), то более поздний закон, т.е. ГК РФ, заменяет собой более ранний. Указанное определение действует в части, не противоречащей определению, содержащемуся в ГК РФ [17], т.е. фактически не действует. Например, действующий ГК РФ уже не содержит такого понятия, как архитектурно-планировочное задание, сейчас это понятие заменено градостроительным планом земельного участка.

С учетом того, что на данный момент происходит переход от обязательной государственной экспертизы проектной документации к альтернативной негосударственной еще одной функцией, которая хотя прямо не указана в определениях, приведенных выше, но не менее значима – выбор экспертного учреждения.

Только государственной экспертизе по-прежнему подлежит проектная документация объектов:

- строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, автомобильных дорог федерального значения, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов, связанных с размещением отходов I - V класса опасности;

- строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых планируется осуществлять на особо охраняемых природных территориях;

- финансируемых за счет бюджетных средств (даже, если частично, например, если строительство осуществляется в рамках государственно-частного партнерства).

Проектная документация и результаты инженерных изысканий по остальным категориям объектов по усмотрению застройщика/технического заказчика может быть направлена на негосударственную экспертизу. Обращаю внимание, что генеральный проектировщик не обладает правом определения разновидности экспертизы.

При этом, по-прежнему сохраняется разделение между различными уровнями государственной экспертизы – Главгосэкспертизой (ее территориальными подразделениями) и региональными государственными экспертизами. Например, территориальные подразделения Главгосэкспертизы проводят государственную экспертизу по объектам, указанным в ст. 48.1 ГрК РФ, объектам, находящимся в территориальных водах и т.д.

Вызывает недоумение, почему законодатель вывел из-под обязательной государственной экспертизы памятники, часть из которых передана в частные руки и работы финансируются за счет частных инвестиций. Проведение экспертизы таких объектов требует высококвалифицированных специалистов, которые редкость. Эти эксперты должны разбираться в специальных методах исследований (хроматография и др.) [36].

Безусловно, у негосударственной экспертизы есть определенные преимущества, но есть и недостатки. Например, государственная экспертиза имеет четкую территориальную привязку, где строится объект, там и должна проходить государственная экспертиза. Исключение – Главгосэкспертиза, ряд объектов рассматриваются в Москве, в головной организации, а не по месту строительства в территориальном подразделении. У негосударственной экспертизы такой привязки нет. Т.е., например, объект будет строиться в Санкт-Петербурге, а негосударственную экспертизу можно провести во Владивостоке. Плюсом является меньшая загруженность некоторых экспертных учреждений. Однако, есть и обратная сторона медали - во многих регионах действуют территориальные строительные нормы, кроме того, до конца 2012 года везде должны быть приняты законы «О правилах землепользовании и застройки» (далее - ПЗЗ) и региональные нормативы градостроительного проектирования (далее – РНГП). Если территориальные строительные нормы, по умолчанию, являются документами добровольного применения, и становятся обязательными только в рамках стандартов и правил СРО (ст. 55.5 ГрК РФ) или в рамках договора (ст. 432 ГК РФ), то ПЗЗ и РНГП обязательны. Вряд ли в других регионах также хорошо будут знать данные документы, как в самом регионе их действия. Однако значение ТСН нельзя преуменьшать, например, ТСН 30-305-2002 и 30-306-2002 регламентируют правила застройки нецентральных и центральных районов Санкт-Петербурга.

Как показала практика, действительно региональные особенности не всегда учитываются. Например, исходя из Правил землепользования и застройки, действующих на территории Санкт-Петербурга, до 50% машиномест для ряда территориальных подзон могут находиться за пределами участка предназначенного под основной объект. Однако, при этом такое решение должно быть обосновано, например, разработкой проекта планировки и межевания, путем расчета, обосновывая достаточность машиномест в существующих паркингах, проектируемых проездах и т.д. На практике эти машиноместа просто теряются, что влечет за собой отказ в выдаче разрешения на строительство, поскольку проект не соответствует градостроительному плану, который основан, в т.ч. на Правилах землепользования и застройки.

В ряде случаев негосударственная экспертиза не учитывает примыкание к пятну застройки территории памятников, принимая проект без раздела по обеспечению сохранности памятника, что влечет за собой нарушение законодательства об охране памятников.

Гораздо более тяжкие последствия могут наступить, если не учесть особенности грунтов, которые также зачастую отражены в ТСН, например, на карстовых породах запроектировать свайный фундамент.

Государственная экспертиза имеет заранее установленную стоимость, рассчитываемую в рамках раздела VIII Постановления Правительства РФ от 05.03.2007 № 145. При этом стоимость зависит от типа объекта (жилье или нет), наличие зоны сейсмичности, коэффициента, отражающего инфляционные процессы по сравнению с 1 января 2001 г., который определяется как произведение публикуемых Федеральной службой государственной статистики индексов потребительских цен для каждого года, следующего за 2000 годом, до года, предшествующего тому, в котором определяется размер платы за проведение государственной экспертизы (включительно) и т.д. Повторная государственная экспертиза стоит 30 % от первичной стоимости государственной экспертизы. Правда, возникает вопрос – 30% от «формульной» стоимости или от первоначально оплаченной? Однозначного ответа на этот вопрос нет. Предусматривается и льготный период – при сдаче на повторную государственную экспертизу проектной документации по жилью в течение 14 дней с момента получения отрицательного заключения – повторная государственная экспертиза безвозмездна.

Негосударственная экспертиза таких рамок не имеет, все определяет договор. Однако, главное чтобы цена была не в ущерб качеству, безудержный демпинг в данной сфере опасен.

Сроки государственной экспертизы установлены – 45 дней для жилья, результатов инженерных изысканий и объектов, строящихся в ОЭЗ, 60 – для остальных. Для негосударственной экспертизы таких сроков нет. Главное, чтобы скорость также не была в ущерб качеству.

Если при получении отрицательного заключения государственной экспертизы ранее застройщик или технический заказчик должны были замечания снимать в том же учреждении, которое выдало это отрицательное заключение, то в отношении негосударственной экспертизы такой обязанности нет. Таким образом, у застройщика\ технического заказчика есть выбор той экспертизы, которая в конечном итоге выдаст положительное заключение. Однако, такой подход влечет за собой риски некачественной экспертизы.

Практика проведения государственной экспертизы иногда позволяют не сразу выдать отрицательное заключение, а сначала – замечания, которые можно снять в период действия основного договора, без доплаты. Такая практика есть, например, в Санкт-Петербурге в СПбГАУ «ЦГЭ». В принципе, этот механизм не прописан в законодательстве, но напрямую и не запрещен. В рамках негосударственной экспертизы его можно закрепить в договоре.

Возможно, демонополизация рынка экспертизы проектной документации подтолкнет оставшиеся государственные экспертизы к переходу на принципы работы «электронного правительства», т.е. к электронному документообороту. Пока практика перехода на прием проектной документации в электронном варианте уникальна – Санкт-Петербург захватил в этом отношении пальму первенства, а ведь в мире все больше и больше происходит переход на компьютерные технологии в данной сфере^[39], например, аксонометрию точно проще делать в программах 3-d моделирования [33], чем чертить вручную. У нас пока со скрипом даже создается реестр типовой проектной документации, который должен вести Минрегион РФ на своем сайте в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.09.2011 N 791 «О формировании реестра типовой проектной документации и внесении изменений в некоторые Постановления Правительства Российской Федерации».

Негосударственную экспертизу, дающую право получить разрешение на строительство, могут проводить только организации, которые прошли соответствующую аккредитацию. Аккредитацией на данный момент занимается Росаккредитация. Данная структура образована в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24 января 2011 г. № 86 «О единой национальной системе аккредитации». Росаккредитация находится в ведении Минэкономразвития России. Согласно Положению о Федеральной службе по аккредитации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 17 октября 2011 г. № 845, Росаккредитация является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции национального органа Российской Федерации по аккредитации, а также осуществляет функции по формированию единой национальной системы аккредитации и осуществлению контроля за деятельностью аккредитованных лиц.

Чтобы получить аккредитацию организация должна соответствовать определенным требованиям. Среди них есть и такие простые, как, например, наличие сайта в сети Интернет. Но главным камнем преткновения на данный момент является аттестация экспертов, т.к. только аттестованные эксперты могут проводить интересующую нас негосударственную экспертизу. Порядок аттестации установлен Постановлением Правительства РФ № 271 от 31.03.2012. Устанавливается единый порядок аттестации экспертов для государственной и для негосударственной экспертизы проектной документации. Документ вступил в силу 01.05.2012 т.к. был опубликован 25.04.2012, но при этом никто не отменял Приказ Минрегиона РФ от 08.04.2011 N 162 «Об утверждении Порядка аттестации (переаттестации) государственных экспертов». Т.е. в одной сфере есть два разных документа с разными требованиями. По юридической логике - более высокий по юридической силе документ, которым является указанное постановление Правительства РФ, отменяет приказ Минрегиона. Однако, как показывает практика, путаницы не избежать.

Существующих в рамках Постановления Правительства РФ от 29.12.2008 N 1070 «О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий» критериев аттестации экспертов для их нормальной работы недостаточно. Требования сводятся к наличию работников на момент аккредитации:

1. Для экспертизы проектной документации:

- высшее профессиональное образование в аккредитуемой области деятельности,

- стаж работы не менее 5 лет в области проектирования зданий и сооружений либо не менее 3 лет в области государственной экспертизы проектной документации, или в области строительного контроля, или в области государственного строительного надзора.

2. Для экспертизы результатов инженерных изысканий

- высшее профессиональное образование в области инженерно-геологических исследований,

- стаж работы в области инженерных изысканий для строительства не менее 5 лет или стаж работы в области государственной экспертизы результатов инженерных изысканий не менее 3 лет.

Необходимо ввести обязательное регулярное повышение квалификации, например, как в системе государственной службы, не реже, чем один раз в три года в организации, которая проходит государственную аттестацию. Также необходимо ограничить число мест работы (в качестве основного места работы), чтобы эксперт не распылялся по различным организациям, что чревато возникновением конфликта интересов и падением качества экспертиз в связи с большой загруженностью эксперта^[2]. Необходимо ведение общедоступного реестра экспертов, размещенного в сети Интернет. Также необходимо ранжирование организаций, проводящих негосударственные экспертизы, исходя из квалификации экспертов, чтобы не получилась ситуация, когда 33-х этажные жилые дома (до 100 метров высотой), не попали в руки экспертов, которые в состоянии оценить 5-ти этажные. Необходимо ввести обязательное страхование гражданской ответственности, периодическую независимую «аттестацию» экспертов сторонней организацией («независимый аудит»). Причем необходимо проверять эти требования не только на стадии выдачи аттестации, но и в процессе деятельности организации. Для этого необходимо введение нормы, аналогичной той, которая существует в отношении допусков СРО в КоАП РФ (ч. 2 ст. 9.5.1 КоАП РФ) - Несоблюдение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при выполнении работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, минимально необходимых требований к выдаче свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Необходимо введение стандартов и правил аналогичных тем, которые появляются в «строительных» СРО. Представляется целесообразным изменение статуса НОЭКСа, превращение его в аналог НОССТРОЯ, только в сфере негосударственной экспертизы.

Необходимо учитывать положительный опыт иностранных государств в данной сфере, например, Литвы.

В период с 26.06.2009 по 22.03.2012 на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий было аккредитовано 444 организации по всей России, 29 из них расположены в Санкт-Петербурге. Реестр находится на сайте Росаккредитации. Однако, действие всех аккредитаций с 01.04.2012 было приостановлено (Приказ от 30.03.2012 № 502)^[42], хотя формально первые аккредитации должны были действовать до 26.06.2014. Причины Росаккредитация на своем официальном сайте поясняет следующим образом: «В соответствии с Федеральным законом от 28 ноября 2011 г. №337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 апреля 2012 г. изменились требования, предъявляемые к юридическим лицам, аккредитуемым на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий». Порядок ведения реестра установлен Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 № 327. Доступ к реестру обеспечивается не только через Интернет, но и путем предоставления выписки в течение трех рабочих дней. Формально пока не отменен Приказ Минрегиона РФ от 02.04.2009 № 106, регламентирующий данный вопрос. Постановление № 327 вступило в силу с 01.05.2012, т.е. приказ Минрегиона № 106 должен утратить силу, как нормативный правовой акт меньшей юридической силы, однако он пока тоже не отменен.

На официальной странице Росаккредитации (www.ar.gov.ru) 1 февраля 2012 г. было размещено открытое письмо Руководителя Росаккредитации С.В. Шипова от 1 февраля 2012 г. № 109/02-1-СШ к руководителям организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (далее - аккредитованные организации), посвященное изменениям, связанным с аккредитацией организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий. Данным письмом Росаккредитация информировала о необходимости направления до 1 апреля 2012 г. соответствующих сведений в Росаккредитацию в целях их оперативного внесения в государственный реестр юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий (далее - Реестр).

Письмом от 21 марта 2012 г. № 555/01-3-СШ Росаккредитация повторно проинформировала аккредитованные организации о необходимости направления в Росаккредитацию до 1 апреля 2012 г. соответствующих сведений в целях их оперативного внесения в Реестр, а также о том, что в случае непредставления данных сведений, Росаккредитация будет вынуждена приостановить с 1 апреля 2012 г. действие свидетельств об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий до получения уведомления о наличии у аккредитованного юридического лица необходимого количества аттестованных работников по месту основной работы, сайта в сети «Интернет», а также регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденного приказом руководителя юридического лица и размещенного на сайте такого юридического лица в сети «Интернет».

На основании непредставления информации, запрошенной письмом Росаккредитации от 21 марта 2012 г. № 555/01-3-СШ, в соответствии со статьей 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 17 октября 2011 г. № 845 «О Федеральной службе по аккредитации», подпунктом «г» пункта 12 Правил аккредитации организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1070 «О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий» (далее - Правила), Росаккредитация приказом от 30 марта 2012 г. № 502 (ссылка) приостановила с 1 апреля 2012 г. действие свидетельств об аккредитации аккредитованных организаций, а также сообщила о необходимости в срок до 30 апреля 2012 г. представить в Росаккредитацию документы, подтверждающие наличие у аккредитованного юридического лица необходимого количества аттестованных работников по месту основной работы, сайта в сети «Интернет», а также регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденного приказом руководителя юридического лица. В случае непредставления указанных сведений действие свидетельств об аккредитации подлежит аннулированию.

Учитывая изложенное, в целях недопущения ситуации, связанной с аннулированием свидетельств об аккредитации организаций, не представивших до 30 апреля 2012 г. соответствующие сведения, а также в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 12 апреля 2012 г. № 288 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1070», увеличившего возможный срок приостановления действия свидетельств об аккредитации до 3-х месяцев, Росаккредитацией принято решение о продлении срока приостановления действия свидетельств об аккредитации до 1 июля 2012 г.

Согласно пункту 14 Правил юридическое лицо, действие свидетельства об аккредитации которого приостановлено, в письменной форме уведомляет уполномоченный федеральный орган об устранении нарушений, повлекших приостановление действия свидетельства об аккредитации, и представляет документы, подтверждающие устранение нарушений.

Учитывая изложенное, документы, подтверждающие наличие у аккредитованного юридического лица необходимого количества аттестованных работников по месту основной работы, сайта в сети «Интернет», а также регламент проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденный приказом руководителя юридического лица, просим направлять по адресу: 115324, г. Москва, Овчинниковская наб., д. 18/1.

Росаккредитация обратила внимание, что в случае непредставления указанной информации в срок до 30 июня 2012 г., свидетельство об аккредитации будет аннулировано.

В целях оперативного возобновления действия свидетельств об аккредитации Росаккредитация направила запрос о предоставлении сведений об аттестованных физических лицах в Минрегион России».

А вот как это выглядит в реальности. Начиная с 13.03.2012 Росаккредитация отдельными приказами начала возобновлять некоторые аккредитации, но при этом фактически задним числом отзывать другие аккредитации (по дате последней проверки), причем часть из них, исходя из данных самого сайта, были произведены еще до утверждения положения о самой Росаккредитации [44]. В качестве примера можно привести аннулирование аккредитации ОАО «Якутагропромпроект» (позиция 58 реестра, рег. № 14-2-5-059-09), которая была аннулирована 19.04.2011, в то время, как положение о Росаккредитации было утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 17 октября 2011 г. № 845.

По состоянию на 17.04.12 в реестре было зарегистрировано уже 537 организаций. Причем приказы о возобновлении действия аккредитации были изданы только по двум организациям. Еще по пяти организациям стоят даты приостановки действия аккредитации, установленные задолго до 17.04.2012, но нет приказов об их возобновлении. Еще пять аккредитаций аннулированы фактически задним числом. В

случае аннулирования свидетельства об аккредитации повторное обращение организации в уполномоченный федеральный орган за получением свидетельства об аккредитации возможно не ранее чем через 1 год после аннулирования свидетельства об аккредитации.

По состоянию на 01.05.2012 возобновленных аккредитаций стало уже 9 (две в Санкт-Петербурге), а вот аннулированы уже 5. Хотя, по словам Саввы Шипова, возглавляющего Росаккредитацию: «Росаккредитация делает все возможное, чтобы обрабатывать запросы заявителей в максимально короткий срок. Со вступлением в силу 271-го постановления, появятся новые эксперты, а мы, в свою очередь, оперативно восстановим аккредитацию всем компаниям, подтвердившим свое соответствие новым требованиям» [43].

Судя по данным с сайта Росаккредитации, еще 98 организаций получили подтверждение аккредитации по состоянию на 14.05.2012.

На сайте Росаккредитации появился не просто перечень аккредитованных организаций, но и список аттестованных экспертов.

Судя по данным сайта Росаккредитации, до середины мая возобновлена еще почти сотня аккредитаций. Введен даже график выдачи свидетельств.

Непонятная ситуация с аттестацией экспертов очень напоминает ситуацию, которая имела место быть в 2008 году, когда начинал работать институт единой государственной экспертизы, когда стать экспертом могло практически любое лицо по назначению Главгосэкспертизы. Это, в свою очередь, заведомо приведет к серьезным последствиям, в том числе к тому, что экспертами будут назначаться не квалифицированные специалисты, а «нужные» люди. Подобное, например, уже происходило в Республике Татарстан.

2/3 действующих на данный момент (по состоянию на 10.05.2013) аккредитаций выдано на негосударственную экспертизу проектной документации, но не на инженерные изыскания. Из-за неразберихи в этой нередко происходит проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий организацией, которая имеет аккредитацию только в отношении негосударственной экспертизы проектов. В лучшем случае при такой ситуации будет отказ в выдаче разрешения на строительство. В худшем – уже на стадии строительства разрешение будет опротестовано прокуратурой, поскольку заключение выдано неуполномоченной организацией. С учетом того, что в подобном случае разрешение будет признано незаконным с момента его выдачи, объект, который первоначально возводили, будет являться объектом самовольного строительства, а, значит, по общему правилу, подлежит сносу.

Похожая ситуация складывается, когда застройщики не правильно читают перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство. Да, для его получения нужно положительное заключение по проекту, но сделать его без заключения по результатам инженерных изысканий невозможно в силу ст. 49 ГрК РФ. Последствия будут аналогичны предыдущей ситуации.

Основная масса заключений, выдаваемых негосударственными экспертизами положительные, однако, бывают случаи, когда выдаются отрицательные заключения. За прошедший год ряд аккредитаций приостанавливались и возобновлялись несколько раз. Поэтому, прежде, чем куда-то идти снимать замечания, нужно проверить статус аккредитации на сайте Росаккредитации. Если ее приостановили / отозвали снимать замечания в такой организации нельзя. Законодательство не запрещает обратиться в любую другую аккредитованную организацию, в т.ч., в государственную экспертизу.

12.04.2012 Правительство издало постановление № 288, откорректировав Постановление № 1070, в рамках которого фактически подтвердило, что юридические лица, аккредитованные на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий до 1 апреля 2012 г., имеют право на проведение негосударственной экспертизы соответствующего вида при соблюдении требований, установленных частью 1 статьи 17 Федерального закона от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ. Оно вступило в силу 01.05.2012.

Основные положения по негосударственной экспертизе содержатся в ст. 50 ГрК РФ. Эта статья была подвергнута актуализации. В развитие старой редакции данной статьи было принято Постановление Правительства РФ от 29.12.2008 № 1070 «О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий». Однако, Постановлением Правительства РФ № 272 от 31.03.2012 «Об утверждении положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» данное Положение отменено. Теперь объектом негосударственной экспертизы являются все разделы проектной документации и (или)

результаты инженерных изысканий, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежат представлению для проведения экспертизы. Теперь Постановление № 1070 посвящено исключительно вопросам аккредитации организаций, проводящих негосударственную экспертизу, а сам порядок установлен в Постановлении Правительства РФ от 31.03.2012 N 272 «Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий», вступившем в силу с 01.05.2012.

Процедуры проведения негосударственной экспертизы, в том числе подготовка экспертного заключения, его подписание, утверждение и обжалование, осуществляются в порядке, установленном для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий Положением об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, с учетом особенностей, установленных Положением о негосударственной экспертизе. Порядок обжалования заключений экспертизы установлен Приказом Минрегиона России от 23.03.2012 N 126 «Об утверждении Порядка обжалования заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий».

Состав документации для государственных и негосударственных экспертиз идентичен. Однако, достаточно часто в заключениях негосударственных экспертиз в перечне документации, представленной на экспертизу указаны все разделы проектной документации (РИЗов), но в описательной части указаны не всех разделы проекта или не всех разновидности РИЗов. Это является нарушением, т.к. форма заключения аналогична как для государственной так и для негосударственной экспертизы, равно как и требования к составу предоставленной документации. Это проблема связана с малым числом экспертов, которые должны быть для получения аккредитации. Например, для объектов капитального строительства предусмотрена разработка 12 разделов проектной документации (для бюджетных объектов дополнительно разрабатывается смета). Таким образом, один эксперт должен разбираться как минимум в 2-3 разделах проекта одинаково хорошо, что является редкостью.

С инженерными изысканиями ситуация чуть лучше, т.к. базовых видов пять, однако, есть ряд специальных инженерных изысканий, связанных с опасными или особыми геологическими условиями. Эксперт, находящийся регионе с преобладанием болотистых почв не всегда сможет адекватно проверить фундаменты на карстовых породах, а эксперт хорошо разбирающийся в сейсмике не всегда сможет также хорошо разобраться в фундаментах в условиях вечной мерзлоты.

В результате не всегда адекватно оценивается зона воздействия строительства, особенности грунтов, что может повлечь за собой обрушение как строящегося здания, так и окружающей застройки.

Подобные заключения повлекут за собой привлечение к административной ответственности за отступления от требований Технических регламентов (ч. 1 или ч. 2 ст. 9.4 КоАП РФ) или такие же последствия, как и в предыдущих случаях.

Еще одна характерная черта негосударственных экспертиз - указание «примечаний» в тексте заключения, которые по своей сути перечеркивают содержание остальной части заключения, например, при использовании монолитной конструкции не указан класс бетона (об этом сказано в примечании к положительному заключению негосударственной экспертизы). Последствия – привлечение к административной ответственности за отступления от требований Технических регламентов (ч. 1 или ч. 2 ст. 9.4 КоАП РФ) или, как минимум, необходимость проведения дополнительных расчетов для обоснования своей позиции перед органами Госстройнадзора.

При выборе в пользу негосударственной экспертизы застройщик/технический заказчик должен учитывать уровень ответственности и возможность взыскания убытков, если таковые будут причинены непрофессиональными экспертами. Например, на данный момент субъекты РФ или сама РФ отвечает субсидиарно, т.е. в части возмещения убытков, не покрытых самим виновником вреда, страховкой (при ее наличии) и компенсационным фондом СРО. С 01.07.2013 субъекты РФ и РФ (если имеется заключение органа государственного строительного надзора) будут отвечать солидарно, т.е. пропорционально вместе со всеми остальными причинителями вреда. При недостаточности имущества государственного казенного учреждения, которое провело государственную экспертизу проектной документации и (или) государственную экспертизу результатов инженерных изысканий, субсидиарную ответственность за вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, объекта незавершенного строительства [13], несет Российская Федерация или субъект Российской Федерации. При этом, законодательство не предусматривает дополнительных требований, например, к уставному капиталу или имуществу коммерческих организаций, которые имеют право проведения негосударственной экспертизы. Таким образом, при получении положительного заключения

негосударственной экспертизы, которое, однако, явилось ошибочным и был причинен вред, достаточно велик шанс попасть на ООО «Рога и копыта» с уставным капиталом 10 тысяч рублей и имуществом в виде одного стола и компьютера, взятого в кредит, с которого взыскать что-либо будет проблематично. При выборе государственной экспертизы, застройщик или технический заказчик имеет больше шансов получить компенсацию вреда, если положительное заключение государственной экспертизы было выдано ошибочно.

Также необходимо учитывать наличие ряда пробелов в действующем законодательстве по проектированию, например, Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений» предусматривает необходимость мероприятий по нормальной эксплуатации объекта недвижимости, однако, где эти мероприятия искать – пока вопрос открытый. Более того, в нормативных правовых актах обязательного уровня нет даже такого понятия, как нормативный срок эксплуатации. Пока, формально-юридически, ответственность проектировщика, равно как и строителя, ограничивается гарантийным сроком эксплуатации здания – 5 лет. С одной стороны, законодатель повышает уровень ответственности собственника объекта за его ненадлежащую эксплуатацию, вводит немалые штрафы (1-3 млн. руб.), с другой – не создает реальных возможностей привлечения к ответственности (в т.ч. гражданско-правовой) организаций, проводящих негосударственную экспертизу и самих экспертов в данных организациях, оставляя тем самым собственником один на один с проблемами, которые могут возникнуть в первый день по окончании гарантийного срока. В данном случае мы вплотную подходим к такому понятию, которое оказывается совсем не чуждым строительству – риск –менеджменту с позиций – насколько затраты собственника на эксплуатацию объекта окажутся достаточными, но не чрезмерными, чтобы не выплачивать штрафы за ненадлежащую эксплуатацию, которые в последствии будет непонятно на кого возлагать. Примеров, к сожалению, более чем достаточно – Трансвааль парк, «О'кей» и т.д. При этом, чем крупнее и дороже объект, - тем выше риски. В связи с этим возникает вопрос о повышении уровня «самоконтроля» со стороны проектировщика, чтобы минимизировать риски убытков. Для нашей страны это будет новое явление, в отличие, например, от США [41] и стран ЕС [37], т.к. в течение очень длительного периода времени органы власти, в первую очередь, органы государственного строительного надзора, были лишены возможности привлекать к административной ответственности самого проектировщика.

При получении разрешения на строительство на основании негосударственной экспертизы, застройщик должен представить не только положительное заключение негосударственной экспертизы, но и копию свидетельства об аккредитации (действующей).

Приостановив действие ранее выданных аккредитаций, Росаккредитация фактически лишила возможности застройщиков использовать институт негосударственной экспертизы проектной документации в судах, например, когда граждане оспаривают разрешение на строительство вместе с положительным заключением государственной экспертизы, в судах, в рамках которых ведутся споры по договорам подряда, например, по объемам и качеству выполненных работ и т.д. Между тем, данный институт был эффективен, особенно в борьбе с так называемыми «градо-право-защитниками». Граждане сами не заявляют ходатайства о назначении судебных экспертиз, что логично, потому что дорого, но судье надо что-то написать в решении по доводам граждан, соответственно негосударственная экспертиза была палочкой-выручалочкой для застройщиков.

Застройщики формально юридически лишились возможности использовать негосударственную экспертизу проекта для поиска наиболее экономически выгодных решений с точки зрения соотношения стоимости применяемых строительных материалов/ технических решений и их энергоэффективности, долговечности, затрат на эксплуатацию и т.д. Эта экспертиза последние годы начала набирать обороты с учетом прихода на рынок большого количества современных строительных технологий. 12.10.2012 года Росаккредитация выпустила приказ №3700 об аннулировании действия свидетельств об аккредитации у 430 компаний, занимающихся негосударственной экспертизой проектной документации и инженерных изысканий, необходимой для получения разрешения на строительство капитальных объектов. Аккредитованных организаций на данный момент около 70, причем большая часть из них, традиционно аккредитована только в отношении экспертизы проектной документации [46].

Главной причиной не соответствия 430 компаний новым требованиям ГК стало отсутствие у них достаточного количества аттестованных в установленном порядке экспертов (не представили информацию, не успели/не смогли сдать экзамен, бюрократические проволочки и др.). Аттестацией экспертов до 1 октября 2012 года занималось Министерство регионального развития Российской Федерации, а с 1 октября 2012 данные полномочия перешли Госстрою [45].

По состоянию на 29.04.2013 ситуация следующая: 93 аккредитации у негосударственных организаций, 28 аккредитаций у государственных учреждений, которые имеют аккредитацию и на государственную экспертизу. Т.е. произошел сдвиг в сторону увеличения негосударственных

организаций, аккредитованных на проведение негосударственной экспертизы. Однако, заключения государственных экспертиз явно преобладают при подаче документов для получения разрешений на строительство.

Обязательное подтверждение компетентности российских экспертов это развивающийся инструмент эффективного администрирования. Зачастую возможность ведения квалифицированной экспертной работы требует оценки, которую могут провести только профессионалы, обладающие специальными знаниями. Европейская практика идет по пути передачи полномочий по аттестации экспертов в различных сферах на аутсорсинг аккредитованным организациям, которые профессионально этим занимаются [25]. В проекте федерального закона «Об аккредитации» [47] находящемся на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации, делается первый шаг к такой системе. В нем прописана возможность создания и аккредитации организаций, занимающихся аттестацией экспертов. В случае если, государственные органы, отвечающие за контроль в тех или иных отраслях, сочтут целесообразным использовать этот инструмент – такая возможность будет законодательно предусмотрена.

4.1.4. Организация инвестиционно-строительной деятельности заказчиком и техническим заказчиком, полномочия и ответственность

И застройщик, и технический заказчик могут быть лицами осуществляющими строительство. Полномочия по осуществлению строительства определяются договором между застройщиком и техническим заказчиком, если это разные лица.

Законодатель возлагает определенные обязанности только на застройщика, например, согласно ст.ст. 51 и 55 ГрК РФ только застройщик может получить разрешение на строительство или разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Это не мешает застройщику уполномочить третье лицо совершать юридически значимые действия по получению данных разрешений, но в графе, кому выданы данные разрешения всегда будет указан застройщик. Лицо, на которое застройщик возложит фактический сбор и подачу необходимых документов для указанных выше разрешений, должно иметь доверенность от застройщика.

В тоже время, согласно ст. 54 ГрК РФ и Постановлению Правительства РФ от 01.02.2006 № 54, регламентирующим государственный строительный надзор, уведомление о начале строительства, об окончании конкретных работ может направить как застройщик, так и технический заказчик, если на него такая обязанность возложена по договору с застройщиком.

В связи с данным разделением полномочий разнится и ответственность данных лиц. Изначально судебная практика придерживалась позиции, что за строительство без разрешения (ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ) может быть привлечен к административной ответственности только застройщик (см. решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-44446/2007 от 09.01.2008 и определение ФАС СЗФО от 17.04.2008 по данному делу), однако, теперь может привлекаться к ответственности, как застройщик, так и технический заказчик (см. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»).

При этом, если установлена вина застройщика (т.е. просто владельца земельного участка), то его вина выражается, как правило, в виде бездействия, что он не выполнил свою обязанность по надлежащему обеспечению строительства, реконструкции, капитального ремонта (см. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2007 по делу N А56-9369/2007).

В то же самое время, ответственным за нарушение сроков направления в уполномоченные органы государственного строительного надзора извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства или неуведомление их о сроках завершения работ, которые подлежат проверке (ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ), в силу Приказа Ростехнадзора от 26_12_2006 N 1129, может быть как застройщик, так и технический заказчик, в зависимости от договора между ними[23].

Что касается ответственности за отступления от требований проектной документации, обязательных нормативных - технических документов (ч. 9.4 КоАП РФ), то здесь все зависит от того, насколько правильно застройщик оформил договорные отношения. Если из договоров непонятно, кто за какие конкретно работы отвечает, то отвечать будет застройщик, как лицо, которое обеспечивает надлежащим образом строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, что следует из процитированного выше определения застройщика, приведенного в п. 16 ст. 1 ГрК РФ.

В рамках гражданско-правовых отношений, например, при заключении договоров подряда и возмездного оказания услуг (проектирование и строительство), по умолчанию, всю исходно-

разрешительную документацию должен предоставить застройщик, который в данном случае, в смысле ст.ст. 740-757 ГК РФ, регламентирующих отношения по строительному подряду, является заказчиком подрядных работ. Однако, если застройщик намерен сохранить за собой только функции владения земельным участком, то он перекладывает эти обязанности на более сведущих лиц, например, получение ТУ и градостроительных планов – на проектировщика, получение ордера ГАТИ на установку ограждения строительной площадки – на технического заказчика или на генерального подрядчика и т.д. Это, в свою очередь влечет за собой необходимость оплаты данных видов работ, однако, как показывает практика, дешевле нанять лиц, которые выполняют эти функции профессионально, чем вникать в принципиально новую сферу деятельности.

4.1.5. Взаимодействия застройщика и «дольщика»

Важен статус застройщика в организации инвестиционно-строительной деятельности совместно с «дольщиками», действующими по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». На застройщика возлагается по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ ответственность за административные правонарушения (непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости [26], отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме).

Даже, если в организационной схеме инвестиционно-строительной деятельности есть внешний по отношению к застройщику инвестор, который фактически финансирует строительство дома (например, кооператив), обязанность по представлению соответствующей отчетности остается на застройщике [19] (см. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.11.2009, 19.11.2009 по делу N А75-4904/2009). Именно застройщик должен подавать на регистрацию договоры долевого участия в строительстве [1]. При этом расходы на регистрацию фактически перекладываются на самих дольщиков.

Для привлечения денежных средств по договорам долевого участия в строительстве мало быть застройщиком, необходимо выполнить еще ряд условий, например, получить разрешение на строительство, разместить проектную декларацию в сети «Интернет» (еще до заключения первого договора долевого участия), и, по мере необходимости, вносить в нее изменения и т.д. [8]. Невыполнение этих условий также влечет ответственность по различным частям ст. 14.28 КоАП РФ. Теоретически застройщик эти обязанности может в рамках доверенности возложить на иную организацию, например, на технического заказчика, но ответственным за ненадлежащее выполнение обязанностей по-прежнему будет являться застройщик (см. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.06.2011 по делу N А58-6787/2010). Застройщика будут штрафовать, если он работает не по Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», а по каким-либо иным схемам, например, по схеме предварительной купля-продажа и т.п. [10]. Хотя законодательство по-прежнему дает возможность работать через схему ЖСК, как единственную легальную альтернативу «долевке» [9]. Этим достаточно широко пользуются, создавая фактически компании-посредники, которые стоят между первоначальным владельцем земли и конечными покупателями квартир. Этим компаниям-посредникам первоначальный застройщик просто сдает в аренду (субаренду) земельный участок, фактически снимая с себя ответственность в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» [11]. Это существенно отличается от зарубежного опыта функционирования ЖСК. Например, в Южной Корее ЖСК – один из распространенных способов улучшения жилищных условий. ЖСК берет в управление квартал жилых домов, при этом членами ЖСК становятся все собственники квартир, находящихся в данных домах. Далее на собрании ЖСК может быть принято решение о том, что дома морально устарели (по собственным наблюдениям могу сказать, что это не значит, что дома разваливаются, это - устаревшая инфраструктура или инженерия, не соответствующая современным потребностям). После чего все собственники собирают деньги на новое строительство. Если у кого-то денег не хватает, он продает свою квартиру ЖСК. По такой схеме строятся большие кварталы, в т.ч. в Сеуле. Только тогда ЖСК становится не просто застройщиком, а еще и т.н. девелопером и управляющей компанией в одном лице.

4.1.6. Статус инвестора

Инвестор руководствуется законодательством об инвестиционной деятельности (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР») и ему экономически нецелесообразно содержать у себя штат строителей и проектировщиков и получать сопутствующие допуски.

Кроме того, нередко в собственность банков переходят земельные участки, которые были у них в залоге (когда дома строились с привлечением кредитов). В таком случае «дольщики», купившие квартиры по «серым схемам» оказываются в заложниках у банков. Однако у кредитования банкамистроек есть и положительные моменты – ипотека в таких объектах для дольщиков идет обычно по ставкам на 2-5% ниже, чем среднерыночные ставки, что, с учетом сроков кредитования, в конечном итоге получается выгодно для дольщиков.

В связи с обстоятельствами, указанными выше, на мой взгляд, все большее развитие будет получать примерно следующая схема:

Инвестор – головная компания холдинга, застройщик – собственник (арендатор) земельного участка (все чаще ЖСК, поскольку нет обязательного страхования рисков дольщиков, земля не передается им в залог, продажа квартир возможна без разрешения на строительство и т.д.), входящая в холдинг, технический заказчик – дочерняя компания холдинга, специализирующаяся на строительном контроле.

4.2. Анализ влияния особенностей местного законодательства на инвестиционно-строительной деятельности

Федеральное законодательство иногда осложняет жизнь застройщикам на местном уровне. В городах, где много зданий-памятников истории и культуры, а тем более в исторических поселениях (перечень которых утвержден Приказом Минкультуры РФ N 418, Минрегиона РФ N 339 от 29.07.2010), на застройщиков возлагается дополнительная обязанность – согласование документации по планировке территории. В этот перечень исторических поселений попал и Санкт-Петербург, наравне с такими поселениями как города Плес, Ярославль, село Крапивна и др.

Местное законодательство в принципе не может регламентировать статус застройщика или технического заказчика, но в Московской области принят закон от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области» (принят Постановлением Мособлдумы от 24.06.2010 N 5/124-П). Документ носит во многом декларативный характер, что обусловлено отсутствием полномочий регионов в данном вопросе. Однако это хоть какая-то попытка конкретизировать статус такого застройщика, как ТСЖ (ЖСК), объединяющее обманутых дольщиков [24].

Если посмотреть иностранный опыт, то местное законодательство также иногда устанавливает свои особенности в этой сфере [40]. Например, в американской модели, длительное время в каждом штате действовал фактически свой «градостроительный кодекс», частично местное градостроительное законодательство действует до сих пор [35]. Например, Нью-Йорк только в 2008 году отказался от своего местного кодекса, который действовал с 1968 года, заменив его адаптированным «Интернациональным строительным кодексом» (IBC) [38]. Чикаго, Флорида [34] до сих пор пользуются своим местным кодексом.

4.3. Рекомендации

Сильным стимулом для строительного рынка стало бы решение вопросов по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения с помощью государства или хотя бы компенсация части затрат на их строительство и разработка документации по планировке территорий, предназначенных под строительство за счет средств бюджета.

Для инвесторов представляется разумным использовать застройщика и технического заказчика, функции которых теперь разнятся организацию, в виде разных юридических лиц. Затраты на поддержание деятельности двух организаций, выполняющих функции просто застройщика и просто технического заказчика, и возможные риски оказываются меньше, чем при осуществлении деятельности застройщика-технического заказчика одним лицом. Инвестор также должен быть отдельным юридическим лицом.

5. Заключение

С выходом «Дорожной карты» предполагается сокращение числа согласительных процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, сроков их прохождения и приведение их к более-менее единому количеству по всей России.

Однако, пока на практике государство возлагает все большее финансовое бремя на строителей, а фактически на дольщиков, снимая с себя всяческие обязательства. Документация по планировке территорий разрабатывается государственными органами только в тех случаях, когда это интересно самому государству (например, программа вывода промышленных предприятий из центра Санкт-Петербурга). Застройщиков же фактически принуждают в административном порядке разрабатывать документацию по планировке кварталов, хотя фактически будет застраиваться малая его часть, административными методами, например, когда выдаются градостроительные планы земельных

участков, по которым не возможно разработать проектную документацию и получить разрешение на строительство, т.к. в нем не указаны предельные параметры строительства (например, высота объектов).

Все это, плюс постоянное изменение законодательства дестабилизирует строительный рынок.

Литература

1. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
2. Афанасьева Г. С. К вопросу о создании института негосударственной экспертизы // Промышленное и гражданское строительство. 2010. №6. С. 47-49.
3. Бердиева З. К., Коноплев С. Н., Чеготова Е. В., Шибяев В. Е., Комментарий к Градостроительному кодексу РФ (постатейный). М.: РИОР: Инфра-М, 2012. 432 с.
4. Болотин С. А. Дадар А. Х., Птухина И. С. Имитация календарного планирования в программах информационного моделирования зданий и регрессионная детализация норм продолжительностей строительства // Инженерно-строительный журнал. 2011. №7(25). С. 82-86.
5. Бородин С. И. Понятие и функции застройщика на рынке жилищного строительства // Экономика строительства. 2011. № 3. С. 50-53.
6. Волкова А. Б. Договор с техническим заказчиком // Учет в строительстве. 2005. №3. С. 72-78.
7. Воронова С. О. Современное состояние организационно-технологического проектирования строительного производства в условиях правовой неопределенности // Вестник волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: строительство и архитектура. 2010. № 17. С. 92-95.
8. Гринев В. П. Новое в долевом строительстве. Комплексный анализ и практические рекомендации. М.: ГроссМедиа. РОСБУХ, 2007. 104 с.
9. Демехин А. И. Актуальные проблемы применения закона об участии в долевом строительстве добросовестными застройщиками // Юрист. 2009. №2. С. 58-62.
10. Дягилев А. В. Что нам стоит дом достроить // Правовые вопросы строительства. 2011. №2. С. 25-27.
11. Кайль А. Н. Долевое строительство. Как не дать себя обмануть. М. Омега-Л, 2008. 148 с.
12. Калашников А. А., Ватин Н. И. Организация, управление и планирование в строительстве (Учебное пособие). СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2012. 143 с.
13. Ланцов И. В. Понятие объекта незавершенного строительства и его особенности // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2011. № 6. С. 54-54.
14. Литовкин В. Н., Суханов Е. А., Чубаров В. В. Право собственности: актуальные проблемы Институт законодательства и сравнительного правоведения. М.: Статут, 2008. 731 с.
15. Люкшин А. М. Договор оказания инжиниринговых услуг // Бизнес, менеджмент и право. 2010. №2. С. 130-138.
16. Малыгина С. В. Состояние организационно-технологического планирования в строительстве // Строительство в новых хозяйственных условиях: Сб. науч. трудов № 5. Омск: Изд-во СибАДИ, 1999. С.72-84.
17. Некрасова Т. П. О пользе лингвистического поиска // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2010. № 17. С. 92-95
18. Попов М. В. Заявление о выборе земельного участка при предварительном согласовании места размещения объекта // Бизнес, менеджмент и право. 2006. №1. С. 78-82.
19. Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 541 с.
20. Печенкина В. В., Васильченко Е. В. Проблемы налогового регулирования незавершенного строительства и пути их решения // Экономический анализ: теория и практика. 2011. № 2 (209). С. 44-48.
21. Попов М.В. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости. М.: Статут, 2006, 251 с.
22. Птухина И. С. Распределение ответственности контрагентов организации строительства на основе проектного планирования договорных обязательств и их исполнения. Технология и организация строительства Автореферат на соиск. учен. степ. к.т.н., Спец.:05.23.08. / Санкт-Петербург, 2012. 18 с.
23. Птухина И. С. Методика распределения экономической ответственности исполнителей за задержку окончания строительства // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ). 2011. №04(68). С. 383 – 394.

24. Саввина Л. Я. Особенности переоформления прав на земельные участки в кондоминиумах в существующей застройке // Бизнес, менеджмент и право. 2003. №4. [электронный ресурс] URL: http://www.bmpravo.ru/show_stat.php?stat=238 (дата обращения: 02.06.2013))
25. Самофалов М., Папинигис В. Качество конструкторской проектной документации с точки зрения технической экспертизы в Литве // Инженерно-строительный журнал. 2010. №2. С. 4-11.
26. Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влияния на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 10.
27. Терновский О. Экспертиза инженерных изысканий: Не нам судить // Инженерные изыскания. 2008. №2. С. 20-22.
28. Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. 2005. № 3. С. 70-78.
29. Шаккум М. Л. Национальный проект «Доступное жилье»: проблемы законодательного обеспечения // Бизнес, менеджмент и право. 2007. №1. С. 29-32.
30. Шелихов С. Н., Монахов Н. И., Зеликман Д. И. Справочное пособие заказчика-застройщика. 4-е изд., перераб., и доп. М.: Стройиздат, 1983. 783 с.
31. Юшкова Н. Г. Проблемы управления градостроительными процессами: взаимодействие государства и рынка // Academia. Архитектура и строительство. 2010. № 1. С. 66-69.
32. Martyr A. J., Plint M. A. Chapter 1 - Test Facility Specification, System Integration, and Project Organization // Engine Testing, 2012. Pp. 1-16.
33. Styliadis A. D.. Digital documentation of historical buildings with 3-d modeling functionality // Automation in Construction. Vol. 16. Issue 4. 2007. Pp. 498-510.
34. Florida building Code 2010 [web source] URL: http://ecodes.biz/ecodes_support/free_resources/2010Florida/Building/10FL_Building.html. (date of reference: 02.06.2013)
35. Qingyan (Yan) Chen. It is again a great year for Building and Environment // Building and Environment 2012. Vol. 47. Pp. 1-420.
36. Scientific analysis versus restorer's expertise for diagnosis prior to a restoration process: the case of Santa Maria Church (Hermo, Asturias, North of Spain) / Pérez-Alonso M., Castro K., Álvarez M., Madariaga J. M. // Analytica Chimica Acta. Vol. 524. Issues 1–2. 2004. Pp. 379-389.
37. Bruzelius N., Flyvbjerg B., Rothengatter W. Big decisions, big risks. Improving accountability in mega projects // Transport Policy. 2002. Vol. 9. Issue 2. Pp. 143-154.
38. NYC Construction Codes
39. Swoboda G., Laabmayer F., Mader I. Principles and developments in shallow tunnel construction, Part 2. // Computers and Geotechnics. 1987. Vol. 3. Issue 1. 61 p.
40. Woodhead W. D., Rahilly M. Regional estimation of resources for housing // Computers, Environment and Urban Systems. 1986. Vol.10. Issues 3–4. Pp. 147-156.
41. Lyons T., Skitmore M. Project risk management in the Queensland engineering construction industry: a survey // International Journal of Project Management. 2004. Vol. 22. Issue 1. Pp. 51-61.
42. Приказ Росаккредитации от 30.03.2012 N 502 "О приостановлении действия свидетельств об аккредитации организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий".
43. Утвержден порядок аттестации экспертов: [электронный ресурс]. URL: <http://sroportal.ru/news/federal/utverzhdn-poryadok-attestacii-ekspertov/>, http://www.fsa.gov.ru/docs/projects/gotov_svid.xls (дата обращения 27.04.2012)
44. Постановление Правительства РФ от 17 октября 2011 г. N 845 "О Федеральной службе по аккредитации".
45. Постановление Правительства от 30 июня 2012 г. №670 «О Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству».
46. Приказ от 12 октября 2012 г. N 3700 «Об аннулировании действия свидетельств об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».
47. Письмо Минрегионразвития: [электронный ресурс]. URL: <http://zhilproekt.ru/examination/149-minregion.html> (дата обращения: 12.04.2011).

References

1. Alekseev V. A. *Nedvizhimoe imushchestvo: gosudarstvennaya registratsiya i problemy pravovogo regulirovaniya*. M.: Volters Kluver, 2007. 504 p. (rus)
2. Afanasieva G. S. On the issue of introduction of the institute of private expertise // *Industrial and civil engineering*. 2010. No. 6. Pp. 47-49. (rus)
3. *Berdieva Z. K., Konoplev S. N., Chegotova E. V., Shibaev V. E., Kommentarij k Gradostroitel'nomu kodeksu RF (postatejnyj)*. M.: RIOR: Infra-M, 2012. 432 p. (rus)
4. Bolotin S. A., Dadar A. Kh., Ptušina I. S. Simulation of career planning in Building information modeling programs and regression detailing of construction period rules // *Magazine of civil engineering*. 2011. No. 7(25). Pp. 82-86. (rus)
5. *Borodin S. I. Ponyatie i funkcii zastrojshhika na rynke zhilishhnogo stroitel'stva // E'konomika stroitel'stva*. 2011. No. 3. Pp. 50-53. (rus)
6. *Volkova A. B. Dogovor s texnicheskim zakazchikom // Uchet v stroitel'stve*. 2005. No. 3. Pp. 72-78. (rus)
7. Voronova S.O. Resent situation of organizational-technological engineering on construction production in the legal uncertainty conditions // *Vestnik volgogradskogo gosudarstvennogo arxitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: stroitel'stvo i arxitektura*. 2010. No. 17. Pp. 92-95. (rus)
8. *Grinev V. P. Novoe v dolevom stroitel'stve. Kompleksnyj analiz i prakticheskie rekomendacii*. M.: GrossMedia. ROSBUX, 2007. 104 p. (rus)
9. *Demexin A. I. Aktual'nye problemy primeneniya zakona ob uchastii v dolevom stroitel'stve dobrosovestnymi zastrojshhikami // Yurist*. 2009. No. 2. Pp. 58-62. (rus)
10. *Dyagilev A. V. Chto nam stoit dom dostroit' // Pravovye voprosy stroitel'stva*. 2011. No. 2. Pp. 25-27. (rus)
11. *Kajl' A. N. Dolevoe stroitel'stvo. Kak ne dat' sebya obmanut'*. M. Omega-L, 2008. 148 p. (rus)
12. *Kalashnikov A. A., Vatin N. I. Organizatsiya, upravlenie i planirovanie v stroitel'stve (Uchebnoe posobie)*. SPb.: Izd-vo SPbGPU, 2012. 143 p. (rus)
13. Lantsov I. V. The notion of incomplete construction project and its features // *Izvestiya Irkutskoj gosudarstvennoj e'konomicheskoy akademii*. 2011. No. 6. Pp. 54-54. (rus)
14. *Litovkin V. N., Suxanov E. A., Chubarov V. V. Pravo sobstvennosti: aktual'nye problemy Institut zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniya*. M.: Statut, 2008. 731 p. (rus)
15. *Lyukshin A. M. Dogovor okazaniya inzhiniringovykh uslug // Biznes, menedzhment i pravo*. 2010. №2. С. 130-138. (rus)
16. *Malygina C. B. Sostoyanie organizacionno-texnologicheskogo planirovaniya v stroitel'stve // Stroitel'stvo v novyx xozyajstvennykh usloviyax: Sb. nauch. trudov № 5*. Omsk: Izd-vo SibADI, 1999. Pp.72-84. (rus)
17. *Nekrasova T. P. O pol'ze lingvisticheskogo poiska // Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arxitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arxitektura*. 2010. No. 17. Pp. 92-95/ (rus)
18. *Popov M. V. Zayavlenie o vybore zemel'nogo uchastka pri predvaritel'nom soglasovanii mesta razmeshheniya ob"ekta // Biznes, menedzhment i pravo*. 2006. No.1. Pp. 78-82. (rus)
19. *Pevnickij S. G., Chefranova E. A. Mnogokvartirnye doma: problemy i resheniya*. M.: Statut, 2006. 541 p. (rus)
20. *Pechenkina V. V., Vasil'chenko E. V. Problemy nalogovogo regulirovaniya nezavershennogo stroitel'stva i puti ix resheniya // E'konomicheskij analiz: teoriya i praktika*. 2011. No. 2 (209). Pp. 44-48. (rus)
21. *Popov M. V. Priobretenie publicnykh zemel' dlya stroitel'stva kommercheskoj nedvizhimosti*. M.: Statut, 2006, 251 p. (rus)
22. *Ptušina I. S. Raspredelenie otvetstvennosti kontragentov organizatsii stroitel'stva na osnove proektnogo planirovaniya dogovornyx obyazatel'stv i ix ispolneniya. Texnologiya i organizatsiya stroitel'stva Avtoreferat na soisk. uchen. step. k.t.n., Spec.:05.23.08. / Sankt-Peterburg, 2012. 18 p. (rus)*
23. *Ptušina I. S. Methods of economical responsibility division of executives for delays of finishing of construction // Politematicheskij setevoy e'lektronnyj nauchnyj zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta (Nauchnyj zhurnal KubGAU)*. 2011. No. 04(68). Pp. 383 – 394. (rus)
24. *Savvina L. Ya. Osobennosti pereoformleniya prav na zemel'nye uchastki v kondominiyax v sushhestvuyushhej zastrojke // Biznes, menedzhment i pravo*. 2003. No. 4. [web source] URL: http://www.bmpravo.ru/show_stat.php?stat=238 (date of reference: 02.06.2013)) (rus)
25. *Samofalov M., Papinigis V. Kachestvo konstruktorskoj proektnoj dokumentacii s tochki zreniya texnicheskoy e'kspertizy v Litve // Magazine of civil engineering*. 2010. No. 2. Pp. 4-11. (rus)

26. Suhanov E. A. O ponyatii nedvizhimosti i ego vliyaniya na inye grazhdansko-pravovye kategorii // Vestnik grazhdanskogo prava. 2008. No. 4. Pp. 10. (rus)
27. Ternovskij O. E'kspertiza inzhenernykh izyskanij: Ne nam sudit' // Inzhenernye izyskaniya. 2008. No. 2. Pp. 20-22. (rus)
28. Hanataev G. Pravovoe polozhenie zastrojshhika // Hozyajstvo i pravo. 2005. No. 3. Pp. 70-78. (rus)
29. Shakkum M. L. Nacional'nyj proekt «Dostupnoe zhil'e»: problemy zakonodatel'nogo obespecheniya // Biznes, menedzhment i pravo. 2007. №1. Pp. 29-32. (rus)
30. Shelixov S. N., Monaxov N. I., Zelikman D. I. Spravochnoe posobie zakazchika-zastrojshhika. 4-e izd., pererab., i dop. M.: Strojizdat, 1983. 783 p. (rus)
31. Yushkova N. G. Management Problems of Town-Planning Processes: State and Market Interaction // Academia. Architecture and construction. 2010. No. 1. Pp. 66-69. (rus)
32. Martyr A. J., Plint M. A. Chapter 1 - Test Facility Specification, System Integration, and Project Organization // Engine Testing, 2012. Pp. 1-16.
33. Styliadis A. D.. Digital documentation of historical buildings with 3-d modeling functionality // Automation in Construction. Vol. 16. Issue 4. 2007. Pp. 498-510.
34. Florida building Code 2010 [web source] URL: http://ecodes.biz/ecodes_support/free_resources/2010Florida/Building/10FL_Building.html. (date of reference: 02.06.2013)
35. Qingyan (Yan) Chen. It is again a great year for Building and Environment // Building and Environment 2012. Vol. 47. Pp. 1-420.
36. Scientific analysis versus restorer's expertise for diagnosis prior to a restoration process: the case of Santa Maria Church (Hermo, Asturias, North of Spain) / Pérez-Alonso M., Castro K., Álvarez M., Madariaga J. M. // Analytica Chimica Acta. Vol. 524. Issues 1–2. 2004. Pp. 379-389.
37. Bruzelius N., Flyvbjerg B., Rothengatter W. Big decisions, big risks. Improving accountability in mega projects // Transport Policy. 2002. Vol. 9. Issue 2. Pp. 143-154.
38. NYC Construction Codes
39. Swoboda G., Laabmayer F., Mader I. Principles and developments in shallow tunnel construction, Part 2. // Computers and Geotechnics. 1987. Vol. 3. Issue 1. 61 p.
40. Woodhead W. D., Rahilly M. Regional estimation of resources for housing // Computers, Environment and Urban Systems. 1986. Vol.10. Issues 3–4. Pp. 147-156.
41. Lyons T., Skitmore M. Project risk management in the Queensland engineering construction industry: a survey // International Journal of Project Management. 2004. Vol. 22. Issue 1. Pp. 51-61.
42. Prikaz Rosakkreditacii ot 30.03.2012 N 502 "O priostanovlenii dejstvija svidetel'stv ob akkreditacii organizacii, akkreditovannykh na pravo provedeniya negosudarstvennoj ehkspertizy proektnoj dokumentacii i (ili) rezul'tatov inzhenernykh izyskanij".(rus)
43. Utverzhden porjadok attestacii ehkspertov. [web source]. URL: <http://sroportal.ru/news/federal/utverzhdenn-poryadok-attestacii-ekspertov/>, http://www.fsa.gov.ru/docs/projects/gotov_svid.xls (date of reference 27.04.2012) (rus)
44. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 17 oktjabrja 2011 g. N 845 "O Federal'noj sluzhbe po akkreditacii". (rus)
45. Postanovlenie Pravitel'stva ot 30 ijunja 2012 g. №670 «O Federal'nom agentstve po stroitel'stvu i zhilishhno-kommunal'nomu khozjajstvu». (rus)
46. Prikaz ot 12 oktjabrja 2012 g. N 3700 «Ob annulirovanii dejstvija svidetel'stv ob akkreditacii na pravo provedeniya negosudarstvennoj ehkspertizy proektnoj dokumentacii i (ili) rezul'tatov inzhenernykh izyskanij». (rus)
47. Pis'mo Minregionrazvitiya. [web source].URL: <http://zhilproekt.ru/examination/149-minregion.html> (date of reference: 12.04.2011). (rus)