

ПРОТОКОЛ №10
расширенного заседания Совета некоммерческого партнерства «Союз
Проектировщиков Верхней Волги»

г. Кострома

05 декабря 2013 г.

Присутствовали: 13 человек, в том числе 5 приглашенных.

Члены Совета Партнерства:

- | | |
|----------------------------------|--|
| Волк Виктор Васильевич | – председатель Совета Партнерства, генеральный директор ОАО институт «Костромапроект» |
| Волков Сергей Николаевич | – заместитель председателя Совета Партнерства, генеральный директор ООО «Портал» |
| Нагоров Евгений Геннадьевич | – председатель СРО «Союз Строителей Верхней Волги», генеральный директор ООО ИСПО «Костромагорстрой» |
| Кондрашов Николай Иванович | – генеральный директор ООО «ПГС-ПРОЕКТ» |
| Астафьев Максим Анатольевич | – генеральный директор ООО «Трейд-Проект» (по доверенности) |
| Постнов Владислав Михайлович | – генеральный директор ООО «БАЗА» (по доверенности) |
| Герасимов Александр Владимирович | – директор ООО «КОСТРОМАЛЕСПРОЕКТ» |
| Ширяева Елена Петровна | – генеральный директор ООО "АРХидея" (по доверенности) |

Приглашённые:

От администрации Костромской области:

- | | |
|----------------|--|
| Выпирайло А.И. | – директор департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области |
| Горев А.В. | – заместитель директора департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области, главный архитектор Костромской области |

От администрации города Костромы:

- | | |
|----------------|---|
| Афанасьев А.П. | - заместитель начальника Управления территориального планирования городских земель, градостроительства и муниципального имущества Администрации г. Костромы, главный архитектор города Костромы |
|----------------|---|

От архитектурного сообщества:

- | | |
|---------------|--|
| Серобаба А.И. | – председатель союза архитекторов, заместитель начальника ГАУ «Костромагосэкспертиза», |
|---------------|--|

- | | |
|---|----------------|
| От МУП г. Костромы «Костромагорводоканал» | – Маркина Е.В. |
|---|----------------|

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Анализ фактов нарушения регламентов и законодательства в части градостроительной деятельности и установленных региональных нормативов при проектировании и строительстве жилых домов в г. Костроме по адресу: ул. Галичская №60 и ул. Галичская №67/2 и других объектов, а так же выработка предложений о принятии мер, исключающих повторение подобных фактов;

2. Разъяснение позиции департамента строительства архитектуры и градостроительства Костромской области, а так же администрации Костромской области в части необходимости соблюдения строительных норм и регламентов, повышение эффективности и контроля системы градостроительной деятельности в г. Костроме и в целом по области;
3. Разное.

По 1-му вопросу ПОВЕСТКИ слушали:

Нагорова Е.Г., Шепелева О.В., которые проинформировали присутствующих о результатах «выездного совещания при губернаторе Костромской области С.К. Ситникове, проведенного 23 ноября 2013 г. на строительных площадках жилых и гражданских объектов города Костромы». В результате проведенного совещания было отмечено, что наряду с положительными примерами, такими как: строительство подземных стоянок в девятиэтажном жилом доме на ул. Никитской – ОАО «Строймеханизация», быстрое и качественное возведение детского сада на бульваре Михалевский силами ОАО «Костромагорстрой», комплексная застройка микрорайона «Венеция», были выявлены и грубейшие нарушения градостроительных регламентов: при получении разрешения на строительство индивидуального (одноквартирного) жилого дома зачастую фактически строится многоквартирный дом, что является грубейшим нарушением норм и правил проектирования, завышаются допустимые габариты здания – кроме разрешенных трех жилых этажей проектируются и строятся цокольный этаж и мансарда, то есть по факту получается пятиэтажный дом, проект которого должен проходить экспертизу в установленном порядке. Фактические нагрузки на инженерные коммуникации не подтверждены полученными техническими условиями. Часто не выдерживаются противопожарные и санитарно-бытовые разрывы между зданиями, отсутствуют необходимые территории для размещения игровых площадок и площадок для отдыха, недостаточно парковочных мест. Подобные нарушения выявлены на строительстве жилых домов по адресам: Михалевский бульвар д. 1 (по которому есть решение суда о его сносе), первый Кинешемский проезд д 22, ул. Галичская №60, ул. Галичская №67/2 и другие. В целом по городу подобные нарушения носят массовый характер, что особенно пагубно отражается на внешнем облике исторической части города.

По 2-му вопросу ПОВЕСТКИ слушали:

Выпирайло А.И.

Нарушения градостроительных норм при строительстве и проектировании объектов в городе Кострома – это не частные случаи ошибок архитекторов и проектировщиков, они носят системный и массовый характер. Это обусловлено тем, что размытые формулировки нормативных правовых документов позволяют недобросовестным застройщикам с попустительством ряда чиновников использовать их двойственное толкование в своих корыстных целях. К сожалению, допущенные нарушения выявляются только на стадии завершения строительства. В результате страдают ни в чем неповинные граждане, купившие квартиры в незаконно построенных домах, которые зачастую по решению суда должны быть снесены. С подобными фактами мириться нельзя.

В погоне за сокращением сроков оформления разрешительной документации была разрушена за десятилетия сложившаяся отработанная система контроля градостроительной деятельности. На сегодня заместитель начальника Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации города Костромы, главный архитектор города фактически лишен возможности в полной мере выполнять контрольные функции. Строительство частных домов вообще никем не контролируется. В то время как отдел государственного строительного надзора должен осуществлять постоянный мониторинг за всеми строящимися объектами, предотвращая и выявляя нарушения на ранней стадии.

Необходимо разработать и утвердить местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы, четко и однозначно регламентирующие параметры земельных участков для строительства многоквартирных домов в зависимости от общей площади зданий и количества квартир, элементов дворового благоустройства, этажности по зонам застройки.

В условиях, когда контроль качества градостроительной деятельности со стороны государственных и муниципальных органов ослаблен, архитектурно-проектное сообщество должно повысить уровень ответственности за качество выпускаемой проектной продукции и соблюдение членами СРО технических регламентов, провести соответствующую работу среди членов СРО и взять этот вопрос на контроль.

В ходе обсуждения поставленных вопросов выступили **Волк В.В., Горев А.В., Серобаба А.И.**

В Костромской области на сегодняшний день работает более 120 проектных организаций, при этом членами СРО «Союз Проектировщиков Верхней Волги» являются менее половины, остальные состоят в других СРО коммерческого типа.

Поэтому, в связи с тем, что проблема носит системный характер, силами одних проектировщиков ее не решить. Она является продуктом весьма выгодного строительного бизнеса. За счет уплотнения застройки с частичным сносом ветхого жилья в существующих жилых кварталах, включая историческую часть города, под видом индивидуальных, возводятся многоэтажные жилые дома. В погоне за максимальной прибылью, застройщики сознательно идут на нарушения действующих регламентов, строительных норм и правил застройки.

Схема, ухода из под контроля незаконного строительства, выглядит примерно так:

- Застройщик, в соответствии с упрощенным порядком, получает исходно-разрешительную документацию на строительство индивидуального жилого дома (трактуются как 1-3 этажный многоквартирный жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи). При строительстве такого жилого дома проектная документация не подлежит обязательной экспертизе. Таким образом, строительство жилого дома выводится из под контроля надзорных органов.

В реальности застройщик зачастую кроме допустимых трех этажей возводит цокольный этаж (или подвал) и мансарду, что согласно СП 54.13330.2011 должно учитываться как дополнительное увеличение этажности здания. Следовательно, по факту этажность жилого дома возрастает с 3-х заявленных до 4-5 этажей, что уже является основанием для проведения обязательной экспертизы проектной документации, выполненной в полном объеме, чего в сложившейся практике точечной застройки, застройщику успешно удается избежать.

Далее, еще до завершения строительства, застройщик оформляет индивидуальный многоквартирный жилой дом в собственность, меняет планировку дома, превратив его таким образом в многоквартирный и начинает продавать его долями, т.е. поквартирно.

В результате подобных действий, возникает множество достаточно серьезных проблем:

- технические условия, выданные соответствующими инженерными службами города, рассчитаны на присоединение к инженерной инфраструктуре многоквартирного жилого дома, а построен многоквартирный в 6 и более квартир с соответствующим увеличением числа жителей в нем, что приводит к значительному увеличению нагрузок на инженерные сети;

- выделенного земельного участка не хватает для размещения подъезда к дому, устройства парковок автотранспорта, хозяйственных площадок, площадок для игр и отдыха, озеленения, т.е. всего набора благоустройства территории, требуемого по нормам, и при этом нарушаются противопожарные и санитарные нормы.

Наше СРО не имеет возможности оказывать влияние на все проектные организации. Необходим контроль за соблюдением градостроительных регламентов при проектировании всех объектов, вне зависимости от форм собственности, со стороны Главного архитектора города. В настоящее время он вынужден выполнять функции заместителя начальника Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества, в то время, как Главный архитектор города должен иметь возможность уже на начальных этапах проектирования действительно влиять на принимаемые архитектурно - планировочные решения, на создаваемый проектировщиками облик города. Кроме этого, в период строительства, на всех строящихся объектах специалистами ГАСН должен проводиться мониторинг, начиная с закладки фундамента, чтобы не допускались нарушения, приводящие к необходимости сносить уже полностью построенное здание. Силами одного СРО сегодняшний «беспредел», спровоцированный разрушением ранее действующей системы контроля в строительстве не решить.

СРО «Союз Проектировщиков Верхней Волги», со своей стороны, доведет до сведения всех членов СРО поставленные вопросы и обсудит их на общем собрании членов партнерства, с целью повышения персональной ответственности руководителей проектных организаций за соблюдением технических регламентов при проектировании. Случаи нарушения градостроительных норм будут рассмотрены на Дисциплинарной комиссии СРО с последующим обсуждением на ближайшем общем собрании членов СРО, где к нарушителям будут приняты меры дисциплинарного воздействия вплоть до исключения из состава членов СРО.

Для предотвращения возможности недобросовестным застройщикам изыскивать «лазейки» в действующих местных нормативных правовых документах необходимо заново разработать местные нормативы градостроительного проектирования с более четкими и однозначными формулировками, исключающими возможность нарушений в градостроительной деятельности.

После всестороннего обсуждения РЕШИЛИ:

1. Осудить имеющие место нарушения градостроительных регламентов при строительстве жилых и гражданских зданий в городе Костроме и, со своей стороны,

- поддержать принимаемые Губернатором области меры по наведению должного порядка в проектировании и строительстве в городе Костроме и в целом по области.
2. Предложить администрации города Костромы повысить статус и персональную ответственность Главного архитектора города полностью восстановив его контрольные функции над проектированием и строительством всех возводимых на территории города объектов, при этом обращать особое внимание на строительство в исторической части города.
 3. Просить администрацию области восстановить существовавшую систему государственного архитектурно-строительного надзора, с обязательным ведением мониторинга за всеми строящимися объектами в городе и области.
 4. Предложить администрации города Костромы разработать и утвердить местные нормативы градостроительного проектирования, внести изменения в правила землепользования и застройки, строго регламентирующие параметры объектов строительства и реконструкции (этажность с учетом надземных и подземных частей зданий, высоту зданий, количество квартир, физические размеры зданий и площади земельных участков, параметры земельных участков, количество парковочных мест для автотранспорта и элементов благоустройства).
 5. Ввести в правила землепользования и застройки города порядок и последовательность всех этапов градостроительной деятельности: от выделения участка под строительство до регистрации прав собственности, причем регистрировать право собственности на построенный объект не ранее получения акта о введении его в эксплуатацию.
 6. Просить администрацию при проектировании объектов в г. Костроме и области в большей степени использовать потенциал местных проектировщиков, исключив при этом формальный подход при подготовке условий конкурсов. В рамках действующего законодательства использовать свое право отбора претендентов, учитывать не только экономическую составляющую, но и положительный опыт работы организаций, их надежность, качество выполняемых ими проектов. Также не забывать, что своими налогами местные проектные организации пополняют местный бюджет, что немаловажно для нашего дотационного региона.
 7. Учитывая важность и серьезность рассмотренных вопросов и в целях недопущения впредь подобных нарушений в проектировании и строительстве, поручить дисциплинарной комиссии СРО (Герасимов А.В.) внимательно разобраться и подготовить предложения по мерам дисциплинарного воздействия к руководителям ООО «ПГС-Проект» и ООО «РосЦентрПроект» с последующим обсуждением сложившейся ситуации на предстоящем общем собрании членов СРО.

Председатель Совета Партнерства



В.В. Волк

Секретарь



О.В. Шепелев