




ЛЕКЦИЯ 4

Статус архитектора 3

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ
(редакция, утвержденная 03.07.2016г.)



Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде **территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.**

ACCORD (для сравнения)

Архитектурная практика заключается в предоставлении профессиональных услуг в сфере градостроительства, а также проектирования, строительства, расширения, консервации, реставрации или изменения облика отдельных зданий или групп зданий.



Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя ... строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, **техническому заказчику.**



Технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика **заключает договоры** о выполнении инженерных изысканий, **о подготовке проектной документации**, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, **подготавливает задания** на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, **утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию**, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). **Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства...**



Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю...

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

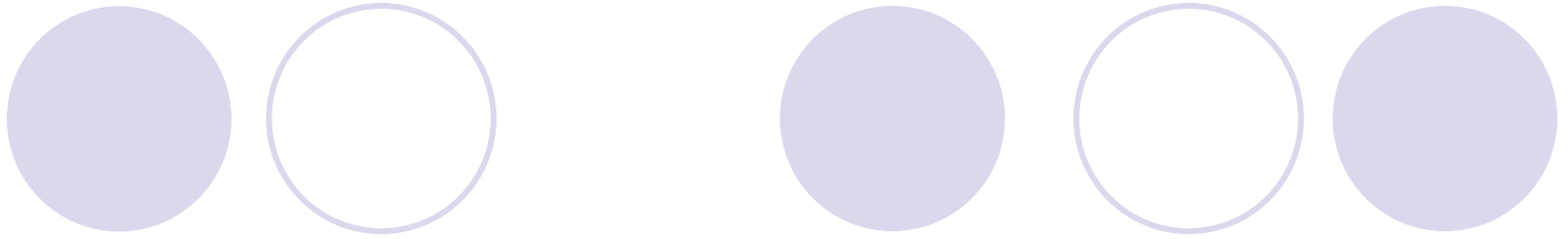
Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства



4. Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договоры подряда на подготовку проектной документации), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.



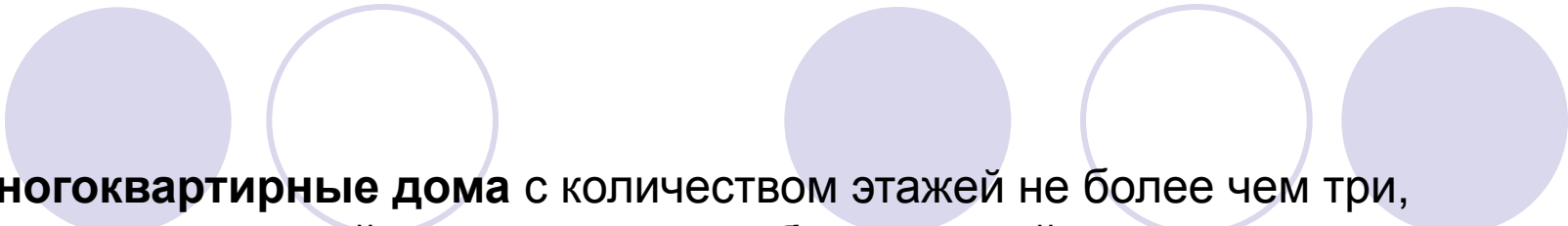
5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на подготовку проектной документации. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. **Застройщик вправе выполнить подготовку проектной документации самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, либо с привлечением иных лиц по договору подряда на подготовку проектной документации."**;



Статья 49. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий...

Объекты капитального строительства, не требующие прохождения экспертизы:

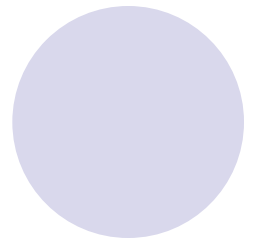
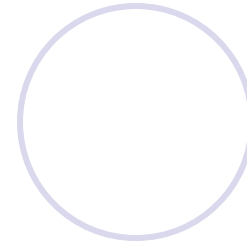
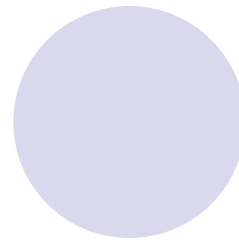
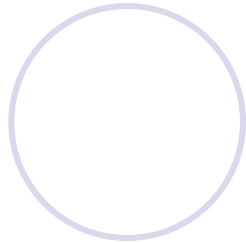
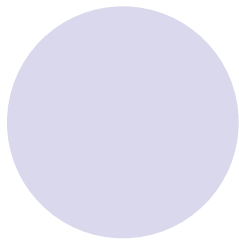
- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (**объекты индивидуального жилищного строительства**);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (**жилые дома блокированной застройки**) ;



3) **многоквартирные дома** с количеством этажей не более чем три, **состоящие из одной или нескольких блок-секций**, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования...;

4) **отдельно стоящие объекты капитального строительства** с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности...;

5) **отдельно стоящие объекты капитального строительства** с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон...



Статья 53. Строительный контроль

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства **в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации**, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. **Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.** В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. **Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.**



Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Для получения разрешения необходимо предоставить пакет документов, в т.ч. «...заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) **о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации...**»



Предварительный выводы:

1. Градостроительная деятельность – не указано кто может осуществлять, т.е. – это не профессиональная деятельность, м.б. кто угодно;
2. Застройщик (т.е. Заказчик) вправе самостоятельно вести проектные работы, в т.ч. осуществлять функции архитектора;
3. В градкодексе нет понятия архитектурной деятельности, архитектор, инженер. Нет понятия – нет профессии;
4. При проектировании объектов не подлежащих прохождению экспертизы архитектор может быть отстранен от участия в проекте;
5. К строительному контролю и сдаче проекта в эксплуатацию не обязательно привлекать архитектора;
6. Градостроительное проектирование отдано полностью в руки непрофессионалов.

Следствие – в сугубо профессиональной сфере деятельности архитектора (инженера) по умолчанию разрешено работать непрофессионалам, дилетантам.



Саморегулируемые организации

Статья 55.1. **Основные цели саморегулируемых организаций** в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и содержание их деятельности

1) **предупреждение причинения вреда** жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;



2) **повышение качества** выполнения инженерных изысканий, осуществления **архитектурно-строительного проектирования**, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

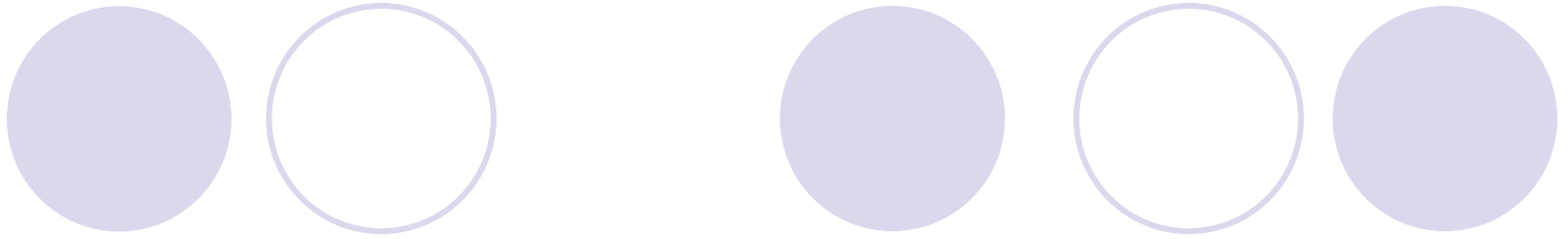
3) обеспечение исполнения членами саморегулируемых организаций **обязательств по договорам подряда** на выполнение инженерных изысканий, **на подготовку проектной документации**, договорам строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации...



2. Содержанием деятельности саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства являются разработка и утверждение документов, предусмотренных статьей 55.5 настоящего Кодекса, а также контроль за соблюдением членами такой саморегулируемой организации требований этих документов.

Статья 55.2.

1. Статус саморегулируемой организации может приобрести некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) в целях, предусмотренных статьей 55.1 настоящего Кодекса, при условии ее соответствия требованиям, установленным статьей 55.4 настоящего Кодекса."



Статья 55.3. **Виды саморегулируемых организаций**, имеющих право выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

- 1) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, выполняющих **инженерные изыскания**;
- 2) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**;
- 3) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих **строительство**.



Статья 55.4. Требования к некоммерческой организации, необходимые для приобретения статуса саморегулируемой организации

- 1) объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем пятьдесят индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц... и (или) **юридических лиц, являющихся застройщиками, самостоятельно выполняющими инженерные изыскания или осуществляющими подготовку проектной документации;**

- 2) **наличие компенсационного фонда возмещения вреда,** сформированного сформированного в размере, установленном статьей 55.16 настоящего Кодекса;

- 3) **наличие у некоммерческой организации стандартов саморегулируемой организации и внутренних документов,** разработка и утверждение которых саморегулируемой организацией в соответствии со статьей 55.5 настоящего Кодекса являются обязательными.



"Статья 55.5. Стандарты и внутренние документы саморегулируемой организации

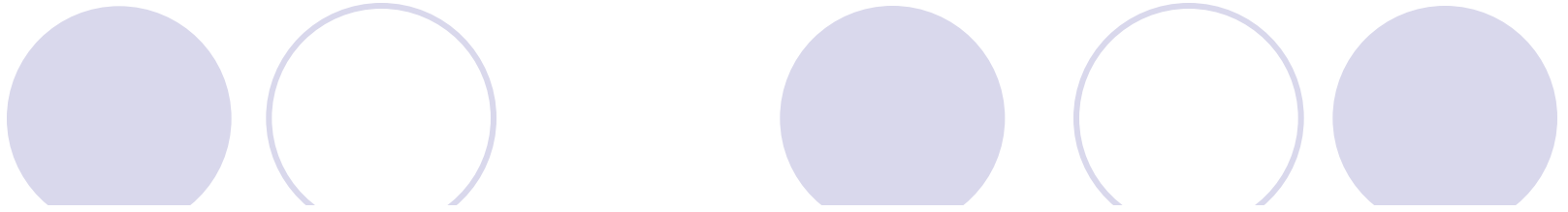
Саморегулируемая организация до внесения сведений о ней в государственный реестр обязана разработать и утвердить документы, предусмотренные ... **Федеральным законом "О саморегулируемых организациях» (315-ФЗ):**

1) **стандарты саморегулируемых организаций** - документ, устанавливающий в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании правила выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требования к результатам указанных работ, системе контроля за выполнением указанных работ;



2) **правила саморегулирования** - документ, устанавливающий требования к предпринимательской деятельности членов саморегулируемых организаций, за исключением требований, установленных законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

3) **квалификационные стандарты саморегулируемой организации являются внутренними документами саморегулируемой организации** и определяют характеристики квалификации (требуемые уровень знаний и умений, уровень самостоятельности при выполнении трудовой функции, дифференцированные в зависимости от направления деятельности), необходимой работникам для осуществления трудовых функций по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.



Также саморегулируемая организация **обязана разработать и утвердить** следующие внутренние документы саморегулируемой организации:

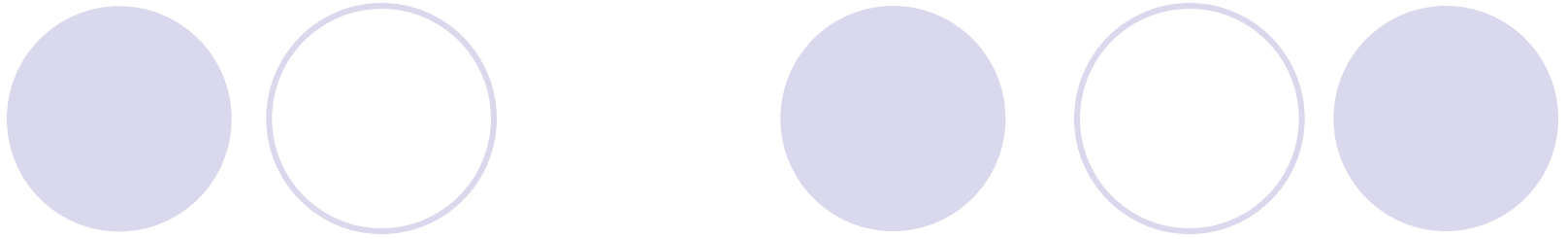
- 1) **о компенсационном фонде возмещения вреда;**
- 2) **о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств** (в случаях, предусмотренных частями 2 и 4 статьи 55.4 настоящего Кодекса);
- 3) **о реестре членов саморегулируемой организации;**
- 4) **о процедуре рассмотрения жалоб на действия** (бездействие) членов саморегулируемой организации и иных обращений, поступивших в саморегулируемую организацию;
- 5) **о проведении** саморегулируемой организацией **анализа деятельности своих членов** на основании информации, представляемой ими в форме отчетов;
- 6) **о членстве** в саморегулируемой организации, в том числе о требованиях к членам саморегулируемой организации, о размере, порядке расчета и уплаты вступительного взноса, членских взносов.



2. Саморегулируемой организацией **могут быть** разработаны и утверждены внутренние документы:

1) **о страховании членами саморегулируемой организации риска гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, об условиях такого страхования;**

2) **о страховании риска ответственности за нарушение членами саморегулируемой организации условий договора подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, договора строительного подряда, а также условия такого страхования;**



Предварительный выводы 2:

1. Нет ограничений по количеству СРО;
2. Нет ограничений по территориальному охвату СРО;
3. Нет требования по специализации СРО;
4. Нет единых стандартов СРО;
5. Нет квалификационных требований к руководству СРО;

Следствия:

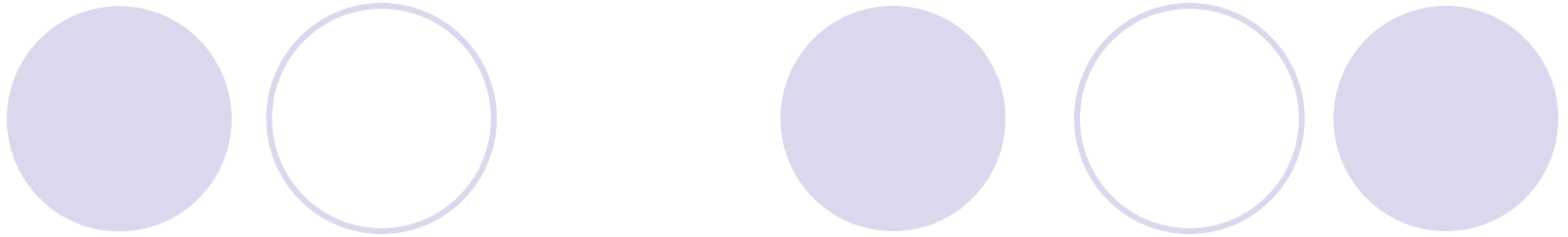
- ***СРО конкурируют друг с другом как коммерческие структуры, как результат – появление «коммерческих» СРО и торговля допусками;***
- ***Невозможно эффективно контролировать деятельность членов СРО;***
- ***В руководстве СРО доминируют непрофессионалы – профессионалами руководят дилетанты.***



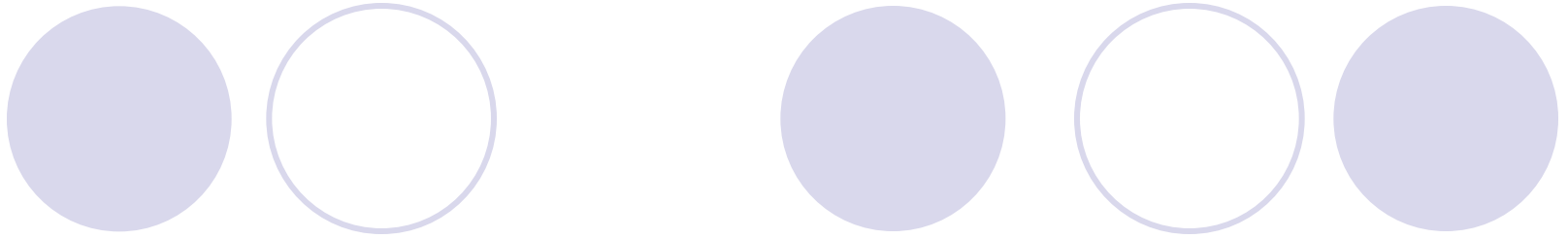
Статья 55.6. Прием в члены саморегулируемой организации

1. В члены саморегулируемой организации могут быть приняты юридическое лицо, **в том числе иностранное юридическое лицо**, и индивидуальный предприниматель при условии соответствия таких юридических лиц и индивидуальных предпринимателей требованиям, установленным саморегулируемой организацией к своим членам, и уплаты такими лицами в полном объеме взносов в компенсационный фонд (компенсационные фонды) саморегулируемой организации, если иное не установлено настоящей статьей.

2. Для приема в члены саморегулируемой организации индивидуальный предприниматель или юридическое лицо представляет в саморегулируемую организацию следующие документы:



- 1) заявление о приеме в члены саморегулируемой организации...
- 2) ...учредительные документы...
- 3) документы, подтверждающие соответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям, установленным саморегулируемой организацией к своим членам во внутренних документах саморегулируемой организации;
- 4) **документы, подтверждающие наличие у индивидуального предпринимателя или юридического лица специалистов, указанных в части 1 статьи 55.5-1 настоящего Кодекса;**
- 5) **документы, подтверждающие наличие у специалистов должностных обязанностей, предусмотренных частью 3 или 5 статьи 55.5-1 настоящего Кодекса**

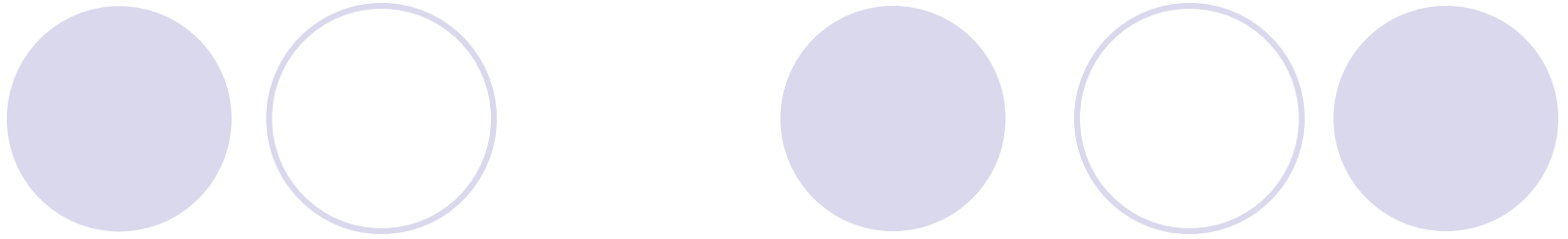


Статья 55.16.

10. Минимальный размер вноса в компенсационный фонд возмещения вреда на одного члена ... саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования в зависимости от уровня ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам ...составляет:

1) **пятьдесят тысяч рублей** в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять ... подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда ... **не превышает двадцать пять миллионов рублей** (первый уровень ответственности...);

2) **сто пятьдесят тысяч рублей** в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять ... подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда ... не превышает **пятьдесят миллионов рублей** (второй уровень ответственности...);



3) **пятьсот тысяч рублей** в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять ... подготовку проектной документации, стоимость которых по одному договору подряда ... не превышает триста миллионов рублей (третий уровень ответственности...);

4) **один миллион рублей** в случае, если член саморегулируемой организации планирует выполнять ... подготовку проектной документации, стоимость которой по одному договору подряда ... составляет **триста миллионов рублей и более** (четвертый уровень ответственности...).



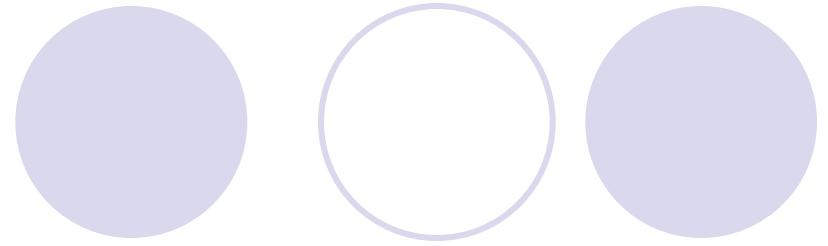
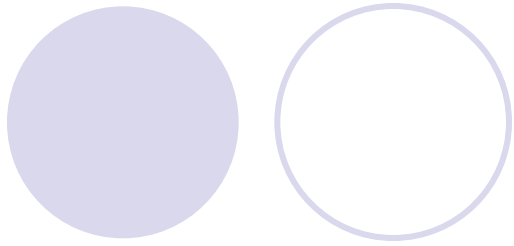
Общий вывод:

Действующий градостроительный кодекс:

- 1. Допускает к градостроительной деятельности непрофессионалов**, что приводит к вымыванию профессионалов из архитектурно-строительного процесса и ставит под удар безопасность отдельных граждан и общество в целом от непрофессиональных действий в этой сфере ;
- 2. Искусственно ограничивает сферу профессиональной ответственности архитектора**, сводя ее к чисто технической функции – разработке проектной документации, что превращает архитектора из руководителя архитектурно-строительного процесса, во второстепенного помощника строителя (не Заказчика);



3. **Выводит проектно-строительный процесс из-под профессионального контроля**, ведет к увеличению стоимости и ухудшению качества объектов капитального строительства, возрастанию рисков для общества и государства при осуществлении градостроительной деятельности.
4. **Поддерживает абсолютно неэффективную систему контроля за профессиональной деятельностью**, которая к тому же охватывает не всю сферу градостроительной деятельности.
5. **Создает высокий финансовый барьер для получения права ведения проектной деятельности (особенно для молодых специалистов)**.



«Кому велено чирикать – не мурлыкайте!

Кому велено мурлыкать – не чирикайте!

Не бывать вороне коровою,

Не летать лягушатам под облаком!»

К.И. Чуковский
«Небывальщина»