Смоленский строитель
совместный проект
АСРО «Объединение смоленских строителей»
ВЕСНА 102.7 FM РАДИО
СМОЛЕНСКАЯ ГАЗЕТА

Смоляне стремятся сохранить отрасль

Нужно ли останавливать стройки, решают непосредственно в регионах

Светлана ПАРФЕНОВА

2 апреля вице-премьер РФ Марат ХУСНУЛЛИН на всероссийском селекторном совещании по нацпроектам «Жильё и городская среда» и «Безопасные и качественные дороги» заявил, что решение об остановке работ на строительных объектах должны принимать региональные власти, при этом нужно определить, какие стройки приостанавливать нельзя, несмотря на пандемию коронавируса. В этот же день Президент РФ подписал Указ, в рамках которого руководителям субъектов делегированы серьезные полномочия на вверенных им территориях.

«Вопрос того, нужно ли останавливать стройки, должен решаться непосредственно в регионах. Министерство строительства Российской Федерации совместно с Министерством труда сейчас готовит разъяснительную документацию, однако каждый из вас должен решить, на каких строительных объектах в регионе работу останавливать нельзя», – процитировала пресс-служба вице-премьера его слова.

Хуснуллин отметил, что к решению вопроса нужно подойти комплексно. «Если стройка продолжается, то нужно решать вопрос и поставки стройматериалов на площадки».

Кроме того, по словам вице-премьера, в строительной отрасли существует ряд работ, которые можно выполнять удалённо, в том числе подготовку градостроительной документации и проектирование объектов.

Он также подчеркнул: «Подписан антикризисный план, в котором предусмотрен ряд мер, в том числе и по строительной отрасли. Прошу всех руководителей регионов внедрять принятые меры, чтобы не допустить значительного снижения строительства в регионе. Кроме того, мы продолжаем работать над новым пакетом антикризисных мер, поэтому ждём от вас предложений».

Что происходит в регионе по версии властей

Что касается состояния дел в Смоленской области, то, во-первых, губернатор, конечно же, участвовал в видеоселекторном совещании по нацпроектам «Жилье и городская среда» и «Безопасные и качественные дороги», и, как сообщили в администрации области, по данным мониторинга, который еженедельно проводится департаментом по строительству и ЖКХ, принципиальных изменений на рынке основных строительных материалов не наблюдается. Все проблемные вопросы решаются оперативно, в рабочем порядке.

По поручению губернатора в регионе подготовлен перечень предложений по антикризисным мерам поддержки строительной отрасли. В нём учтены пожелания смоленских строителей, касающиеся прежде всего вопросов налогообложения, кредитования и применения штрафных санкций. Предложения направлены в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Что говорят сами строители

В сложной ситуации, в которой оказалась вся страна в условиях необходимости сдерживания распространения коронавируса, региональные власти и строительные компании действуют сплочённо. Как пояснил «СГ» Председатель Правления Ассоциации СРО «Объединение смоленских строителей», дирекция приняла решение о переходе в дистанционный режим деятельности, при этом работает телефон 35-83-31, в том числе и для организаций, которым необходима выписка из государственного реестра. Если говорить о конкретных примерах, то в строительной организации, которой руководит Вениамин Николаевич Потапов, все сотрудники офисов и контор, проектировщики сразу же с введением режима повышенной готовности были переведены на удалённую работу. Кроме того, отправлен на самоизоляцию персонал старше шестидесяти лет. На строительных объектах строго соблюдаются все требования о социальной дистанции, пользования масками и респираторами, применения дезинфицирующих средств. Сотрудникам не рекомендовано пользоваться общественным транспортом.

То же самое подтвердил нам и Вадим Вячеславович Косых – Президент Союза строителей Смоленской области. В его компании офисные сотрудники работают удалённо, для женщин с маленькими детьми и возрастных сотрудников, как и положено, установлены нерабочие дни с сохранением заработной платы. На объектах, где нельзя остановить строительство, введён режим санитарной проверки – измерение температуры. А какое строительство нельзя остановить? Как пояснил Вадим Косых, нельзя прекращать работы на объектах, возводимых в рамках нацпроектов. В условиях, когда на территории страны не введён режим чрезвычайной ситуации, было бы неправильно нарушить социальные обязательства перед дольщиками. Как пояснил Президент Союза строителей Смоленской области, есть несомненная поддержка государства по налоговым обязательствам фирм, по банковским кредитам. Но также есть социальная ответственность перед тысячами сотрудников строительной отрасли и сотнями тысяч смолян. Если остановить строительство, то потом многое возрождать придётся с нуля.

Кстати, мы задали вопрос о том, есть ли на сегодняшний день сбои с поставками стройматериалов. На сегодняшний день перебоев с доставками действительно нет, ведь большинство из них производится на территории региона. Сбои случаются только с импортными комплектующими или с поставками из Москвы. Но этот список невелик и не оказывает влияние на ситуацию в целом.

Верховный суд в смоленском деле встал на сторону «Метрум»

Поставлена точка в спорах о строительстве дома на улице Ново-Рославльская, 18

Светлана ПАРФЕНОВА

В то время, когда все главные новости сегодня пестрят заголовками о коронавирусе, хочется услышать что-нибудь в духе торжества здравого смысла и справедливости. И прекрасно, что такая информация есть. 27 марта Верховный суд РФ поставил окончательную точку в запутанном деле о претензиях к смоленской строительной компании со стороны чрезмерно непримиримых граждан.

Этим непримиримым почти четыре года удавалось, апеллируя не столько к закону, сколько к эмоциям, тормозить строительство многоквартирного жилого дома № 18 на улице Ново-Рославльской.

28 августа 2015 года администрация города Смоленска, руководствуясь статьёй 51 Градостроительного кодекса, в установленном порядке выдала разрешение на строительство ООО «Метрум». Предмет разрешения: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой. Положительное экспертное заключение проектной документации выдало ООО «СмолГеоТехПроект». Но уже летом 2016 года суд Промышленного района Смоленска, а следом областной суд разрешение на строительство отменили.

На вкус и цвет

Против строительства выступили несколько активных жильцов из дома на той же улице Ново-Рославльской. В общем-то нет смысла в который раз описывать все жалобы и претензии активистов под предводительством Оксаны Литвиненко. Это уже много раз и со вкусом делалось в интернете. Суть сводилась к тому, что сначала жильцам дома (также построенного «Метрум») не хватало детской площадки, потом она была сделана не такой, как хотелось. Потом эту площадку им удалось из-под носа строительной фирмы «увести». А следом, кажется, раздались жалобы, что строящийся объект из-за проводимых работ может представлять потенциальную опасность гуляющим людям. Потом, когда строительство остановили, оказалось, и законсервировали его не так, и ещё сделали что-то не то.

На пресс-конференции 30 мая 2018 года Вениамин Николаевич Потапов – руководитель строительной организации сделал попытку объяснить всяческим активистам (в том числе и от журналистики) то, что они не желали слышать: действия строительной фирмы производились в полном соответствии с законодательством.

И «МК в Смоленске» уже писал об этой ситуации: «Обидно, когда, желая соответствовать всем нормам, правилам и требованиям, ты вдруг оказываешься втянутым в «бои без правил» и получаешь презент в виде отозванного разрешения на строительство, когда собрал все документы, выполнил все обременения, провел все экспертизы, а стал заложником мощного современного жупела: «жалобы смолян». Причем смолян избранных, подкованных, мотивированных и вряд ли выражающих какие-то интересы, кроме своих».

Карусель абсурда из-за озеленения

Тогда же, ещё в 2018 году, мы взяли комментарий у юриста, знавшего все перипетии строительства многоквартирного дома на Ново-Рославльской:

«Рассмотрим правовые аспекты. Условно игроками и субъектами процесса строительства являются: застройщик, проектировщик, городская администрация, разрешающая строительство, и надзорные органы. Обязанность застройщика – для начала приобрести участок. В данном случае он полностью выполнил свою функцию, учитывая, что участок был не беспроблемным: пришлось расселять частный сектор».

Строительная фирма продолжила действовать законными методами. Вынесла на публичные слушания предложение о предоставлении застройщику разрешения отклониться от предельных параметров, установленных местными нормативными актами, но не нарушающих прописанные в Градостроительном кодексе РФ. Речь изначально не шла о безопасности, в том числе и пожарной, – лишь об озеленении.

Публичные слушания состоялись. В их ходе представители застройщика, администрации, экспертных организаций представили все необходимые документы. А со стороны активистов из зала последовали эмоциональные выступления, не имеющие ничего общего с предметом проводимых слушаний: предоставить разрешение отклониться от предельных местных параметров, но в рамках действующих федеральных норм. Озеленения! Никакой речи о каких-либо нарушениях иных требований не шло. И разрешение требовалось только потому, что возможность у застройщика за свои деньги докупить земли для озеленения рядом с объектом отсутствовала. Рядом со строящимся объектом не было ни одного свободного участка. 13 июня 2018 года было принято Постановление администрации города Смоленска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства...» объекта. И, казалось, всё хорошо. Но! Не прошло и месяца, как вышло ещё одно Постановление администрации города Смоленска от 4 июля 2018 года «Об отмене Постановления администрации города Смоленска от 13.06.2018 года «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства...». Что случилось за эти два с лишним десятка дней? А случилось обращение активистов в прокуратуру и направление от прокуратуры Промышленного района города Смоленска протеста в отношении постановления, разрешающего компании «Метрум» продолжить строительство с отклонением от предельных норм и строго в соответствии с законодательством. Странно, что администрация города, которая любой протест надзорного органа должна была принять к сведению, сделала удивительное – отменила свое постановление только на основании самого факта существования этого документа. Ну и ещё под напором «общественного мнения», конечно.

Остановите музыку

Но и здесь строительная организация пошла по пути законному, хотя «цирк» этот не только поднадоел, но и ощутимые убытки пришлось понести: консервировать строительство, возвращать деньги дольщикам, нести бремя всяческих штрафных санкций. И благо бы «война» шла против каких-нибудь недобросовестных деятелей. Вениамин Потапов – Председатель Правления «Объединения смоленских строителей», а также Председатель Правления саморегулируемой организации смоленских проектировщиков. Эти организации включают сотни региональных компаний отрасли. А если говорить о качестве, то смоляне помнят, что в начале ноября 2019 года один из горожан устроил взрыв газа в доме в доме № 1 по улице Шкурова посёлка Пригорское – он тогда повредил шланг с природным газом, после чего произвёл действия для образования искры. И счастье, что этот дом был построен компанией Потапова: здание выстояло, не сложилось, как коробок. И именно потому, что, проектируя объекты, фирма закладывает повышенную прочность, наличие «сейсмопоясов», всё, чтобы обеспечить безопасность домов.

За всё время, пока длилась «история» дома на Ново-Рославльской, судебных заседаний состоялось множество. Решения по делу принимались и в Смоленске, и в Калуге, и в Туле, и в Москве... Знаете, что главное? Практически везде в материалах дела подчёркивалось, что проведена экспертиза проектной документации, в рамках которой выполнена оценка соответствия проектной документации результатам инженерных изысканий, требованиям технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил и выдано положительное заключение «о соответствии проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий».

Закономерный и законный итог

В итоге компания «Метрум» обратилась в Арбитражный суд Смоленской области. И 27 февраля 2019 года суд решил признать недействительным «странное» постановление администрации города Смоленска от 4.07.2018 года. Почему странное? Арбитражный суд отметил, что ссылка администрации города на протест прокуратуры не обоснована, а из самого протеста невозможно установить, требования каких именно градостроительных регламентов фирмой нарушены. В тексте решения много интересного. Но разве это остановило активистов, у которых, кажется, случилось «головокружение от успехов»?!.

Была подана кассационная жалоба в Верховный суд на решение Арбитражного суда Смоленской области признать недействительным Постановление администрации города Смоленска от 4.07.2018. Верховный суд 27 марта 2020 год, изучив кассационную жалобу, определил: отказать в передаче кассационной жалобы Оксаны Литвиненко (и ещё 15 человек) для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации. В Определении также сказано: «Приведённые заявителями доводы жалобы о нарушении обществом прав граждан, в том числе и на благоприятную окружающую среду... и иные доводы жалобы сводятся к несогласию с принятыми по делу судебными актами, выводы судов не опровергают, ранее заявлялись в судах нижестоящих инстанций и получили надлежащую правовую оценку с обоснованием мотивов отклонения». В этом же Определении Верховного суда написано, что реализация отклонений от предельно допустимых норм «не повлечёт сколько-нибудь значительных изменений в уроне санитарно-гигиенического благополучия квартала и не причинит ущерба окружающей среде».

Так что в городе всё-таки появится современный дом с подземной парковкой, а те смоляне, которые хотели в него заселиться, но из-за судебных тяжб оказались вместе с «Метрум» пострадавшей стороной, могут возобновить планы на переезд в новое жильё.