

## Изыскания глазами Заказчика. Реальность и ожидания



**Правительство России реализует все новые и новые изменения для оптимизации работы строительного комплекса. Некоторые изменения затрагивают и инженерные изыскания. Однако, к сожалению, не меняется то, что действительно важно заказчикам. Например, не предусматриваются особенности изысканий на территориях, предназначенных для комплексного развития, когда изучаются особенности всей территории, а не конкретных земельных участков. Подробнее об этом рассказывает специалист, в настоящее время занимающийся земельными отношениями, а ранее принимавший участие в масштабном проекте застройки пойменной территории в границах Москвы.**

**Мельников Павел Александрович**

Исполнительный директор ООО «Центр сопровождения земельных отношений»

[info@zemkomcenter.ru](mailto:info@zemkomcenter.ru)

В очередной раз строительная отрасль переживает административную реформу. В общенациональный план действий от 31.05.2020, подготовленный Правительством РФ, включено более 150 пунктов мероприятий для реализации крупных инвестиционных проектов в сфере инфраструктуры, в том числе, совершенствование нормативно-правовой базы для ускорения процедур строительства. Самое известное – транспортный закон №254-ФЗ от 31.07.2020 «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях

модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Документом заложены изменения в смежное земельное и кадастровое законодательство, а также в регулирование закупочной деятельности. Для реализации инфраструктурных проектов предлагаются контракты «под ключ», предметом которых будут одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства.

### **Что не подходит заказчику**

В сфере изысканий масштабные изменения пока не планируются. Основным регулирующим документом остается Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». И это не очень хорошо. Дело в том, что согласно Градостроительному кодексу (далее ГрК), кроме инженерных изысканий для подготовки проектной документации (ст.47), предусмотрены также изыскания (ст. 41.2) для подготовки документации по планировке территории (далее ДПТ). Перечень видов таких изысканий прописан в Постановлении Правительства РФ от 31.03.2017 №402. Но, к сожалению, законодатель так и не предусмотрел особенности изысканий на территориях, предназначенных для комплексного развития, когда изучаются особенности всей территории, а не конкретных земельных участков.

Между тем, заказчика при реализации строительного проекта интересует успешное строительство объекта и скорейшая сдача его в эксплуатацию. Поэтому ему в первую очередь интересует не содержание отчета об изысканиях и положительное заключение экспертизы (хотя это, конечно, тоже важно), но выявление существующих ограничений, возможностей их устранения или минимизации последствий.

### **Как бывает чаще всего**

Действующей редакцией ГрК не предусмотрена предпроектная стадия строительства, а практика и качество изысканий под ДПТ желают лучшего. На этапе градостроительного проектирования основными являются *инженерно-геодезические изыскания* (далее ИГИ). Рельеф и отметки местности, физические границы строительства, объекты недвижимости и, главное, подземные коммуникации определяют физическую возможность строительства, формируют состав мероприятий по подготовке территории. По результатам ИГИ формируется эскиз №2, на основании которого заказчик может запросить предварительные технические условия для выноса/переустройства подземных коммуникаций из пятна застройки и подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

На практике при проведении ИГИ могут быть выявлены проблемы с оформлением недвижимости и земельных отношений. Это может быть отсутствие координат земельного участка или не соответствие их точности нормативным требованиям, наложение границ смежных участков, самозахват территории, наличие объектов с признаками самовольного строительства. Все эти случаи, например, в Москве являются основанием для приостановления оказания государственных услуг в сфере земельных отношений и в сфере градостроительства.

В практике встречаются случаи, когда участок ограничен в оборотоспособности и попадает под действие ст.27 Земельного Кодекса РФ. Например, участки в береговой полосе не могут находиться в частной собственности. В случае нарушения требований ст.27, право собственности на такие участки по иску органов надзора может быть аннулировано, а

участок снят с кадастрового учета, что приводит к недействительности разрешительной документации и остановке строительства.

Сбор исходных данных под проектирование и инженерно-экологические изыскания (далее ИЭИ) позволяют выявить разнообразные правовые ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ). К сожалению, не всегда данные сведения отображаются в ЕГРН и/или ИСОГД. Например, сведения о зонах санитарной охраны в Москве являются засекреченными и в публичном доступе не отображаются. Ряд ЗОУИТ в Москве не установлен, например, зоны затопления и подтопления, не определены границы водных объектов общего назначения. Роспотребнадзор не предоставляет сведения об актах по утверждению санитарно-защитных зон (включая их границы). Ну и, кроме того, рядом с участком застройки может планироваться к размещению объект, относительно которого позже будет установлена санитарно-защитная зона.

Отдельная сложность может возникнуть в связи с ДПТ, которые утверждаются федеральными органами власти (далее ФОИВ). Публичные слушания по ней не проводятся, в ИСОГД сведения публикуются с существенной задержкой (по опыту более одного года). Тоже касается решений о резервировании и изъятии участков. Кроме того, в графическую часть ИСОГД ДПТ ФОИВ не подгружаются, а запросить копии документов возможно только тогда, когда известны реквизиты акта, которым ДПТ утверждена.

Историко-культурные исследования – еще один вид изысканий, который может быть востребован при размещении объекта в Московском регионе. Как и во многих других, но здесь это ощущается сильнее: значительную часть территории города покрывают объединённые зоны охраны объектов культурного наследия. Ранее установленные режимы использования таких земель и требования к градостроительным регламентам территорий имеют противоречия с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия, что негативным образом сказывается на градостроительном регулировании. В связи с этим возникает необходимость в корректировке таких режимов.

Таким образом, на предпроектной стадии полнота сведений может быть обеспечена за счет инженерных изысканий, сбора исходных данных, аудита земельных и имущественных отношений, получения предварительных условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и улично-дорожной сети.

### **Примеры из практики. Как должно быть**

Для понимания изложенного выше, приведем несколько примеров. Автор принимал участие в масштабном проекте застройки пойменной территории в границах Москвы. Территория характеризовалась серьезными ограничениями, например, была расположена в 1 и 2 поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО).

На стадии разработки документации по планировке территории, до ее утверждения, была создана концепция использования вместе с принципиальной схемой инженерного обеспечения территории. Проектировщиком был предложен вариант водоотведения ливневых стоков с размещением локальных очистных сооружений и сбросом в водный объект на территории при условии корректировки границ и режимов ЗСО.

В текущий момент сброс стоков в 1 и 2 поясе ЗСО запрещен (п.3 ст. 44 Водного кодекса РФ и Апелляционное определение ВС от 25.09.2014). Однако альтернативные варианты устройства ливневой канализации предполагали маловероятные и дорогостоящие мероприятия по подключению к сетям Мосводостока. Правительство Москвы в рамках регуляторной гильотины готовит нормативно-правовой акт об утверждении проекта ЗСО (его границ и режимов использования участков).

Учитывая пойменный характер территории будущей застройки, было необходимо разработать мероприятия по инженерной защите. Были проведены инженерно-гидрометеорологические изыскания, построена математическая модель затопления территории, сформированы предложения по уровню отметки территории для её защиты от затопления. Из возможных вариантов (подсыпка территории, строительство дамбы, водопонижение) был выбран первый.

В рамках инженерно-геодезических изысканий были выявлены подземные коммуникации и установлены эксплуатирующие организации, что позволило получить технические условия на переустройство, сформировать перечень мероприятий по подготовке территории и их осметить.

Резюмируя, хочется еще раз отметить, что заказчика интересует реализация проекта в целом для достижения поставленных целей. В этом смысле инженерные изыскания являются одним из инструментов и очень важной стадией проекта, но только в случае полноценной и грамотной интерпретации их результатов. Полученные данные заказчик использует для следующих стадий проекта (получение предварительных ТУ, ТУ, проектирования и т.д.).

Безусловно, кроме отчетов и их экспертизы, для заказчика также важно профессиональное мнение изыскателей в части выявленных рисков. Построение качественного диалога с заказчиком, не ограничиваясь техническим заданием, способствует дальнейшему плодотворному сотрудничеству. Именно к этому необходимо стремиться, повышая грамотность и квалификацию как заказчиков, так и исполнителей.