

Как работать с архитектором? Что нужно знать заказчикам и строителям?

На эти и другие вопросы, посвященные юридическим аспектам архитектурной деятельности, отвечает президент Союза московских архитекторов Виктор Николаевич Логвинов

“Т.С.”: Успех проектной работы во многом зависит от того, как изначально складываются отношения между заказчиком и архитектором. О чем должен знать заказчик, обращаясь к услугам архитектора?

В.Л.: Думаю, лучше начать наш разговор с вопроса: как выбрать архитектора? Обычно наш заказчик об этом не задумывается, а в мировой практике - это важнейшая задача, которую он должен для себя решить еще до покупки участка под застройку. Во всем мире к архитектору относятся как к доверенному лицу, и именно ему заказчик доверяет будущее своего здания. Поэтому архитектор выбирается также тщательно, как домашний врач или личный адвокат.

К сожалению, у нас это трудно приживается, потому что до сих пор к архитектору относятся как к некоему государственному чиновнику, который придумывает всякие сложности на пути реализации планов заказчика в виде согласований или каких-то стадий проектирования. Поэтому наш заказчик часто идет по тупиковому пути, приглашая в первую очередь подрядчика и сразу заключая с ним договор на строительство. Подрядчик в этом случае начинает сам искать архитектора и, вольно или невольно, “подчиняет” его своим методам работы, технологиям и материалам, с которыми он привык работать. В результате заказчик не получает проектный продукт того качества, который ему необходим.

Как выбрать архитектора? Если речь идет о крупном объекте, то выбор должен происходить на конкурсной основе или так, как это принято в США. Там за основу берутся рекомендации и характеристики, которые предоставляют заказчику соответствующие независимые организации в отношении тех или иных архитектурных мастерских. Таким образом, определяется уровень квалификации проектировщиков, которые претендуют на работу с заказчиком.

“Т.С.”: И все же, существуют какие-то общие критерии выбора архитекторов?

В.Л.: Да, конечно. Есть даже специальный документ, посвященный этому вопросу и адресованный именно заказчикам. Это “Руководство по отбору архитекторов, основанному на квалификации”. Оно выработано Международным Союзом Архитекторов (МСА) и утверждено Пекинской Ассамблеей МСА в июне 1999 г. Думаю, что было бы полезно опубликовать наиболее интересные выдержки из этого документа на страницах вашего журнала. Вот, например, есть такое правило: если архитектор за свою работу запрашивает чрезвычайно маленькие деньги или соглашается на ту сумму, к которой его склоняет заказчик, скажем, меньше чем 5% от стоимости строительства за весь комплекс архитектурных услуг, то этот архитектор явный

халтурщик, потому что за такие деньги сделать полноценный, качественный проект просто невозможно.

“Т.С.”: Но в структуре государственных заказов на проектные работы сейчас отводится 2% и только планируется увеличить эту долю до 4%.

В.Л: Действительно, финансирование проектных организаций, участвующих в городских заказах, производится из расчета 2% от стоимости строительства. Но это, как правило, очень крупные объекты. Существует дифференциация в зависимости от категории сложности и размеров объекта. Следовательно, чем больше объект, тем меньше процент стоимости проектных работ. Но и при этом, применительно к городскому объекту, речь идет об убыточной работе для крупных государственных организаций, которые вынуждены вести проектные работы под административным нажимом. И этот убыток покрывается исключительно за счет коммерческих заказов, которые берут эти проектные организации. Естественно, что в такой ситуации просто невозможно представить качественную проектно-сметную документацию для крупного городского объекта. Итог такой “работы” хорошо известен: сэкономив средства на проекте, город теряет огромные деньги в процессе реализации проектного “полуфабриката”. Что касается частного домостроения, то здесь представления заказчика об оплате труда архитектора должны соотноситься с реальными рыночными процессами. Заказчик должен понимать, что “дешевый” архитектор просто экономически не выгоден.

“Т.С.”: Если речь зашла о предоставлении застройщику полного “пакета” документации, включающего в себя рабочие чертежи, технологические схемы, спецификации, сметную документацию и т. д., то заказчик наверняка должен понимать, что помимо архитектора в проектом бюро должны работать и другие специалисты.

В.Л: А это еще одно из правил выбора архитектора. Если архитектор говорит, что он не будет делать рабочие чертежи и не станет осуществлять авторский надзор, а выполнит лишь эскизно-архитектурный проект, с которым заказчик может делать все, что ему угодно, - это должно насторожить заказчика. Такой подход к работе означает, что архитектор не в полной мере понимает свои обязанности и не сознает всей полноты ответственности. Ведь заказчика не интересуют красивые картинки. Ему нужно готовое здание.

Архитектор это тот специалист, который обязан помочь заказчику получить реальный, материальный объект и в дальнейшем нести за него всю ответственность. И здесь никого не интересует, любит или не любит автор проекта делать рабочие чертежи.

“Т.С.”: Как быть в ситуации, когда архитектор наш, а подрядчик зарубежный? В этом случае российский архитектор выполняет всю проектную документацию, а иностранная подрядная организация, имея свое бюро, пытается адаптировать проект к собственным технологиям. При этом архитектурные и технологические документы могут просто не “состыковаться”...

В.Л: Этот вопрос больше имеет отношение к правам архитектора, и ответ на него содержится в нашем законодательстве. Закон признает право автора проекта участвовать в разработке рабочей документации и в строительстве

объекта. В идеальном случае архитектор берет технические условия иностранного подрядчика и, ознакомившись с ними, разрабатывает рабочие чертежи под свою архитектуру с учетом специфики предлагаемой технологии. Но если это положение по каким-то причинам трудно реализовать, то, как минимум, заказчик обязан предоставить возможность автору проекта участвовать вместе с иностранной фирмой в работах по адаптации этого проекта к той или иной технологии. Кстати, за рубежом именно так и поступают. Более того, иностранные подрядчики, соблюдая интересы заказчика, сами стремятся к сопровождению архитектором процесса разработки рабочей документации и к его участию в строительстве объекта.

“Т.С.”: В свое время одного московского чиновника спросили: “Почему сейчас так мало проводится архитектурных конкурсов на реальные объекты застройки?”. Он ответил, что одна из причин заключается в том, что в случае победы на конкурсе какого-то проекта, нет уверенности, что у автора хватит сил и средств для подготовки полноценной документации и доведения проекта до реализации. Таким образом, возникает парадокс - с одной стороны, конкурсы нужны, с другой - они почти не проводятся.

В.Л.: Действительно, такая практика, к сожалению, существует. Причина сложившейся ситуации в том, что, по мнению чиновников от архитектуры, все проектирование должно быть сосредоточено в крупных организациях, которые они, кстати, и возглавляют. События, которые привели к такому состоянию дел, связаны с результатами одного единственного конкурса...

“Т.С.”: Вы имеете в виду конкурс на застройку Манежной площади в Москве?

В.Л.: Да, речь идет о проекте архитектора Улькина. Это действительно очень талантливый автор и, по моему мнению, его проект был признан на конкурсе лучшим абсолютно заслуженно. Проблема в том, что архитектор в своей маленькой персональной мастерской не смог полностью выполнить такую гигантскую работу. У него просто не было специалистов по сантехнике, электрике, не было сметчиков... Потом оказалось, что нельзя так глубоко “уходить” в землю. Но и это не вина Улькина. Так было сформулировано задание, по которому он делал конкурсный проект.

“Т.С.”: И все-таки, как быть с конкурсами?

В.Л.: Если говорить о гигантских объектах со сложнейшей инженерной инфраструктурой, то здесь на первое место должна выходить не архитектурная идея, а технологии проектирования. В таких случаях нужно объявлять закрытый конкурс между специализированными крупными проектными организациями.

Что касается небольших частных зданий (по масштабам Москвы - это 10-15 тыс. м²), то здесь нет лучшего способа отбора архитектурного проекта, чем открытый конкурс. Организацию конкурса можно возложить на тот же Союз архитекторов или на любую специализированную проектную организацию, имеющую опыт проведения таких мероприятий. Заказчик должен только утвердить предложенную программу конкурса, которую он сам, практически, составляет и где формирует свои требования к будущему объекту.

“Т.С.”: Видимо, Союз архитекторов должен настаивать на создании такой структуры, которая предлагала бы заказчику свои услуги по организации конкурсов, и рекламировать ее деятельность.

В.Л: Безусловно, такая структура нужна, как нужна и консультационная служба для заказчиков. При Союзе архитекторов уже действует фирма “АРХФОНД”, сотрудники которой занимаются вопросами менеджмента в архитектуре. Они подскажут заказчику, в каком случае выгоден конкурс, а когда - нет. Кстати, у Союза есть большой опыт проведения конкурсов на крупные объекты, но мы готовы сотрудничать и с частными заказчиками.

“Т.С.”: Сегодня выходят журналы, которые предлагают частному заказчику множество архитектурных проектов. Как быть заказчику, если он выбрал один из таких “журнальных” проектов?

В.Л: В таком случае заказчик выбирает не проект, а опять же, архитектора, творчество которого ему понравилось. А для того, чтобы журнальная картинка превратилась в проект, ориентированный на нужды конкретного заказчика, привязанный к конкретному участку и адаптированный к технологиям конкретного подрядчика, заказчик должен связаться с архитектором.

“Т.С.”: Что на сегодняшний день означает подпись архитектора?

В.Л: К сожалению, в наших условиях подпись архитектора значит не очень много. С 10 февраля 2002 г. у нас отменили лицензирование архитектурной деятельности. Это было сделано якобы для уменьшения влияния государства на хозяйственную деятельность. На деле произошло упразднение документа, который защищал заказчика от архитектурной халтуры. Кроме того, боязнь потерять лицензию заставляла архитектора больше внимания уделять своему профессиональному рейтингу.

“Т.С.”: Как же быть заказчику?

В.Л: Во-первых, я бы рекомендовал поинтересоваться, была ли у этого архитектора лицензия раньше? Во-вторых, есть ли у него страховка архитектурной деятельности?

“Т.С.”: Что это такое?

В.Л: Такой вид услуг практикуется уже около 5 лет с целью страхования архитектора от рисков, связанных с его профессиональной деятельностью. По сути, страхуется профессиональная ответственность архитекторов. Этими видами страхования занимаются такие крупные фирмы, как “ИНГОССТРАХ”, “РУКСО” и др. Кроме того, в структуре многих банков сейчас действуют специальные отделы страхования профессиональной деятельности. Представители этих финансовых учреждений обращаются в наш Союз за помощью в выработке правил, которые будут действовать в этом секторе страхования. Мы с удовольствием им помогаем. Проблема в том, что сейчас еще очень мало заказчиков, которым нужен архитектор со страховкой...

“Т.С.”: Возвращаясь к вопросу о подписи архитектора. Кто же должен нести ответственность за то, что произойдет с постройкой?

В.Л: Во всем мире эта задача решается достаточно просто. Существуют правила найма архитектора, при соблюдении которых он обязан сопровождать все стадии проектирования и осуществлять контроль за строительством. В этом случае ни один банк не заплатит процентовку подрядчику без подписи архитектора, которая приравнивается к подписи заказчика. При таком подходе к строительству на архитектора можно возложить всю полноту ответственности, в том числе и за то, что рухнет дом. Но если архитектор делал только эскизный проект, а его ради экономии не допустили к дальнейшим работам, то за что же он должен отвечать? За красивые "картинки"?

"Т.С.": Предположим, что крупное архитектурное бюро, выполнив эскизный проект, выпустило полный комплект рабочей документации, где есть подпись архитектора. Но в процессе возведения объекта строители допустили определенные нарушения, которые повлекли за собой причинение материального ущерба. Какова в этом случае мера ответственности архитектора?

В.Л: В соответствии с Гражданским кодексом ответственность несет тот, по чьей вине причинен ущерб. Если установлено, что это случилось из-за некачественной проектной документации, то всю полноту ответственности, в том числе и материальную, несет "проектировщик" как сторона договора на проектные работы. То есть, если договор заключал Моспроект, то он же и будет возмещать убытки. Если в таком качестве выступает чья-то персональная мастерская, то ответственность ложится на руководителя мастерской. Но если установлено, что ущерб причинен из-за некачественно выполненных строительных работ, то проектировщик не отвечает за его нанесение.

"Т.С.": Какова сила подписи архитектора при возникновении разногласий с заказчиком относительно архитектурной части проекта? Может ли заказчик собственным волевым решением изменить облик здания?

В.Л: Если заказчику не нравится то, что сделал архитектор, которого он сознательно выбрал, то нужно расставаться с этим архитектором и заказывать другому переделку проекта или, лучше всего, новый проект. Нельзя поступать и наоборот: соглашаться с предложением архитектора, когда проект заказчику не нравится. Таким образом, мы возвращаемся к тому, с чего начали наш разговор. Заказчик должен выбрать себе такого архитектора, профессионализму, стилевой направленности и вкусу которого он будет доверять. Тогда не будет никаких споров.

"Т.С.": Допустим, вышел проект, под ним стоит подпись архитектора. Проект прошел все стадии согласования, и началось строительство. И вдруг заказчик требует от подрядчика внести изменения в облик здания.

В.Л: Здесь вступает в силу уже административное право. В Москве и многих городах России существуют законодательные и нормативно-правовые акты, которые запрещают вносить изменения в согласованные проекты и тем самым ограничивают право частной собственности на это здание. Кстати, в мировой практике эти ограничения еще более жесткие, чем у нас. Действительно, в процессе согласования проекта со всеми заинтересованными организациями был достигнут определенный консенсус, и административное право его

защищает. В противном случае, при внесении в согласованный проект каких-то изменений, владелец не сможет зарегистрировать свою собственность. В соответствии с существующим законодательством такие действия будут квалифицироваться как "самовольная постройка", сделанная без соответствующих разрешений.

"Т.С.": Хорошо было бы теперь посмотреть на подпись архитектора глазами строителя. Подрядчику передана документация, с ним заключен договор и отдельно заключен договор с архитектором на сопровождение строительства. И вот подрядчик, руководствуясь собственными представлениями о "здоровом смысле", начинает самовольно или по согласованию с заказчиком менять проект или вместо одних технологий и материалов применять другие ... Может ли архитектор остановить этот произвол?

В.Л: Здесь все зависит от заказчика и от тех полномочий, которыми он наделил архитектора.

"Т.С.": Это значит, что официальных полномочий у архитектора нет, и ему следует уповать только на волю заказчика?

В.Л. Когда мы задаем аналогичный вопрос нашим иностранным коллегам, они просто не понимают, о чем идет речь. Если мы говорим об умном, расчетливом заказчике, который понимает, во что вкладываются его деньги и какой будет конечная выгода от этих вложений, то он, безусловно, доверит "своему" архитектору соблюдение "своих" финансовых интересов. Это значит, что договор будет составлен так, что подрядчик не получит ни копейки без согласия архитектора. А на документах, определяющих финансовые потоки, будет стоять как раз подпись автора проекта. Я думаю, что это и есть реальная "цена" его подписи. А что касается естественного желания заказчика реализовать свои права на архитектурный объект, то он должен принять, что главное его право состоит в получении прибыли от построенного объекта, а все остальное - забота архитектора.

Статьи предоставлены журналом "Технологии строительства"