

ДОМ пространство для бизнеса

Саморегулирование так и осталось на старте

Стройотрасль работает по прежним правилам

правила игры

Погода назад вступил в силу закон о саморегулировании в строительстве. Тем не менее в настоящее время в отрасли доминирует государственное регулирование. Это является следствием сложившейся в советское время и практически не изменившейся практики регулирования строительного комплекса. Саморегулируемые организации активно создаются, однако пока не всем участникам рынка понятны их задачи и функции. А начать полноценную работу им мешает в том числе и отсутствие ряда нормативных актов. А потому пока отрасль функционирует по правилам, установленным в прежние годы. Строители и сами не особенно стремятся к отрыву от государственного надзора.

Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленобласти считает, что о реальной деятельности СРО говорить трудно ввиду практически полного отсутствия этих самых СРО. «Это еще одна возможность оценить, как изначально благие намерения могут потеряться в половинчатых решениях. Изначально было неясно, что будут регулировать строительные СРО на фоне усиливающейся роли надзорных органов, в частности — службы строительного надзора и экспертизы. При этом что институционально СРО так и не состоялось, в отличие от государственных надзорных органов. Критерии доступа в профессию неясны. Нормотворчество в области технического регулирования практически отсутствует. Профстандарты деятельности — не разработаны, да и не могут быть разработаны на местном уровне при отсутствии научной базы. Простая замена лицензирования на какой-либо иной инструмент, например на сертификацию — это разговор не о принципах, а о подмене одних понятий другими и о смене подрачика — от ФЛЦ в сторону СРО. Неясна вертикальная интегрированность СРО — противоречие между региональным и федеральным характером не снято. Идея коллективной ответственности бизнеса в теории хороша — а в реальности, особенно в условиях кризиса, прокусовывает», — говорит Павел Созинов.



СРО — это своего рода страховые объединения, которые образуются на базе различных профильных ассоциаций. В случае ЧП на объекте компании, входящей в организацию, СРО будет обязана возместить потери из общего бюджета

Дополняя друг друга
В развитых странах институт саморегулирования и государственного контроля рынка осуществляются одновременно, дополняя друг друга. Саморегулирование — нечто вроде добровольно взятых на себя компанией обязательств в отношении потребителей. В России реализуется модель саморегулирования, свойственная большинству развивающихся стран — «сверху», т. е. принимаются специальные нормы права в дополнение или взамен сложившегося законодательства.

Эдуард Черкин, заместитель директора группы стратегии КИМГ в России и СНГ считает, что с принятием института саморегулирования уже очевидны возможные преимущества: стандарты и правила саморегулирования, как правило, гибче норм, устанавливаемых государством, и легче адаптируются к изменяющимся условиям. Наличие органов контроля деятельности СРО создает действенные механизмы профессионального взаимодействия и применения к членам СРО административных и экономических санкций, механиз-

мы разрешения споров между потребителями и производителями обычно дешевле и занимают меньше времени, для государства возможна экономия бюджетных средств на регулирование и снижение коррупции. Создание организаций саморегулирования также позитивно сказывается на отношении общества к бизнесу. «В то же время необходимо учитывать и возможные недостатки саморегулирования: высокие требования к членам СРО и создание дополнительных входных барьеров в отрасль», — говорит господин Черкин.

Людмила Тихова, директор по правовым вопросам ЗАО «Строймонтаж» говорит, что строительные компании, принявшие решение о членстве в СРО, выполняют все необходимые мероприятия для того, чтобы СРО обрело статус, установленный законом, и смогло в полном объеме выполнять функции, предусмотренные для саморегулируемых организаций действующим законодательством. «Но пока не выполнены все установленные законом формальности, необходимые для осуществления СРО своих

функций. Таким образом, говорить о каких-либо ее плюсах и минусах рано. Поэтому существенным образом для застройщиков ничего не изменилось. У нас есть лицензия, выданная ранее, легитимная по состоянию на сегодняшний день, на основании которой мы осуществляем свою деятельность», — отмечает она.

Виталий Вотолевский, генеральный директор ЗАО «Железнодорожник» также отмечает, что каких-то значительных изменений в строительной сфере в связи с принятием закона о саморегулируемых организациях он пока не видит. «Подавляющее большинство участников рынка еще работают в рамках действующих лицензий. Те, у кого они закончились, получают допуски по видам работ СРО, но проблема в том, что эта система лишь начинает работать. И пока неясно, насколько качественно она сможет заменить систему лицензирования. Механизмы, которые позволят контролировать качество работ и соответствие строительных компаний различным требованиям, пока разрабатываются. В отличие

от риелторов и оценщиков, строителям еще предстоит их сформировать. Думаю, что контроль со стороны государственных органов не может отойти на второй план. Это не связано с наличием или отсутствием лицензий или СРО. Проверки на предмет лицензионных требований — далеко не большая часть тех контрольных функций, что исполняют госструктуры, в том числе комитет по строительству».

Множественность

На мартовской конференции по саморегулированию, организованной Союзом строительных объединений и организаций, гендиректор Российского союза строителей Михаил Викторов рассказал, что до сих пор на местах очень мало детальной, подробной информации о том, как это все реализовано. «Порой из-за этого распространяются ложные слухи, что строителей было бы кто-то начнет обирать. Тем не менее из 82 субъектов, входящих в РСС, 60 уже образовали свои некоммерческие партнерства в целях создания СРО. В Ростехнадзор сдано 7 комплектов докумен-

тов, из них 2 принято для регистрации, по 5 получен отказ из-за небрежности в подготовке соответствующих бумаг. Вообще претензий к качеству оформления документации довольно много — необходимо более внимательно к этому относиться», — рассказал он.

Как сообщил господин Викторов, РСС вскоре опубликует все требования к созданию СРО, список необходимых для этого документов. Союз также намерен достичь методического единообразия в работе СРО — в частности, допуски к видам работ будут иметь единый облик по всей стране. Гендиректор РСС также призвал строителей не поддаваться действиям Федерального лицензионного центра, который уже не имеет никаких прав на продление лицензий, но до сих пор продолжает подпольную рассылку по своим ведомств соответствующих инструкций.

Господин Викторов также выразил убежденность в том, что при создании СРО необходимо обязательно использовать такой инструмент, как страхование, а не «заставлять строителей платить по миллиону в компенсационный фонд». «Цена за страхование одного вида работ — 5–6 тыс. рублей в год. Прием страхования можно произвести в течение полугодия после вступления в СРО. Таким образом, постоянные платежи, кроме единовременного внесения 300 тыс. рублей, в среднем составят 25–30 тыс. рублей в год плюс цена, складывающаяся из утвержденных членами СРО сметы на содержание ее аппарата. В этом вопросе у всех будет разный подход: в Москве и регионах будут разные суммы, но я думаю — постоянный штат с участием экспертов в СРО необходим. В принципе, эти затраты ненамного выше, чем затраты на получение лицензии», — резюмировал Михаил Викторов.

Кто ответит?
Станислав Куликов, генеральный директор специализированной рекрутинговой компании «Петростимул» также считает: нельзя говорить, что образование СРО контроль комитета по строительству отойдет на второй план. «СРО — это своего рода страховые объединения, которые образуются на базе различных профильных ассоциаций. В случае ЧП на объекте одной

компании, которая входит в организацию, СРО будет обязано возместить потери из общего бюджета. Таким образом, контроль над строительной отраслью усилится, что должно благотворно сказаться на конечном качестве продукта», — рассуждает он.

Раньше, чтобы приступить к строительству, фирма должна была получить лицензию для осуществления деятельности. Теперь процесс выдачи лицензий упразднен, а допуск к работам можно получить, только став членом саморегулируемой организации — СРО. Закон предполагает объединение строительных компаний по виду выполняемых работ (они делятся на инженерные изыскания, подготовку проектной документации, строительство). Компании-участники СРО должны будут выработать и утвердить стандарты для сертификации по каждому сегменту строительной отрасли. Стоит отметить, что саморегулирование в строительной сфере уже действует в ряде западных стран: считается, что такие методы работы и взаимоконтроля наиболее отвечают современным условиям функционирования экономики.

«Процесс комплектизации СРО в Петербурге, как, впрочем, и в стране, еще не завершен, а полностью переход к новой системе взаимоотношений участников строительного рынка произойдет в конце года: после этого работа в строительстве будет возможна лишь при наличии допуска СРО. Такое же требование будет предъявляться и к компаниям, которые занимаются проектными или инженерными работами.

Сейчас все мы находимся в переходном периоде: те, у кого лицензия еще действует, дорабатывают, а те, у кого срок действия истек, не имеют права приступать к работам. Казалось бы, все просто и логично: взаимные обязательства членов СРО будут способствовать цивилизованному подходу к процессам строительства, а финансовое участие обеспечит покрытие возможных убытков. Как ни посмотри — одни плюсы. Но тут возникает вопрос: каким же образом будут соблюдаться эти регламентированные нормы? Для примера возьмем наиболее острую в последнее время тему профессиональной квалификации персонала

строительных компаний. Ни для кого не секрет, что на стройках сейчас работают все, кому не лень. Допустим, одна фирма, состоящая в СРО, недолжным образом относится к набору рабочих специалистов. Если у этой компании происходит ЧП на стройплощадке, в том числе и по вине рабочих, то выплаты будут производиться из общей кассы. Но таким образом мы получаем ситуацию, когда по недостатку одних вынуждены расплачиваться другие. Не нужно объяснять, что такое положение дел вряд ли выгодно добросовестным застройщикам. Кто же должен отвечать за квалификацию персонала? Сами строители? СРО? На мой взгляд, помимо плановой аттестации специалистов в аккредитованных учебных заведениях, возможен выход из этой ситуации может стать введение процедуры контрольного аудита штатного и внештатного персонала, принимающего непосредственное участие в управлении и строительстве в данный момент и в данной компании», — говорит Станислав Куликов.

По его мнению, необходимо ввести систему, которая позволит с определенной периодичностью контролировать и предупреждать негативные последствия, которые могут последовать в случае использования неквалифицированных специалистов в рабочем процессе. «Необходимо вести профилактику вопросов, связанных с тем, какие люди и какой квалификации работают на объектах: обращать внимание на такие составляющие, как фактический состав работающих и наличие у работников профессиональных важных характеристик и умений. Притом я считаю, что данная работа должна производиться не только при вступлении компании в сообщество. Не надо забывать, что во времена лицензирования в штате компаний тоже все были с профильными дипломами, а вот кто потом реально строил? Следовательно, уже по результатам документального аудита мы способны информировать СРО, за кого, возможно, придется нести ответственность при возможных ЧП в тех случаях, когда персонал набирают без должного подхода, абы как — как раньше», — заключает эксперт Олег Привалов

Строительно-страховая реакция

Спад рынка страхования в строительстве заставил страховщиков стать гибче

безопасность

Из-за стагнации в строительной отрасли ужесточилась конкуренция на рынке страхования строительных рисков, на что страховщики отреагировали снижением тарифных ставок. Однако в среднесрочной перспективе, по мере преодоления экономического кризиса, спрос на данные услуги ожидает долгосрочный интенсивный рост. В этом мнении сходятся специалисты как страховой, так и строительной отраслей.

Несмотря на значительный объем российского строительного рынка и сопутствующие ему риски, он слабо охвачен реальным страхованием. По оценкам специалистов Ассоциации страховых компаний, в России в 2008 году страхового защиты обеспечивались не более 6% от общего объема объектов. В Москве и Петербурге этот показатель выше — около 50%. Среди крупных строительных компаний, занимающихся реализацией градостроительных бюджетных проектов в Москве и Петербурге — до 80%. Страхуют как свои строительные монтажные работы, так и гражданскую ответственность перед третьими лицами, технику и персонал. Еще в 2005 году в Петербурге было всего 16% за-

страхованных строек. За 3 года объем рынка вырос в 5,5 раза, приблизившись к \$100 млн. Однако петербургский рынок страхования строительных рисков сегодня переживает спад пропорционально масштабам обвала в строительном секторе в целом: по разным оценкам, от 40 до 60%. Сокращение спроса привело к ужесточению конкуренции, которая усиливается в связи с появлением в Петербурге саморегулируемых организаций. По новым правилам, введенным законом «О саморегулировании», страхование гражданской ответственности вообще перестает быть обязательностью страховых компаний. Покрытие ущерба от возможных страховых случаев будет осуществляться из специального компенсационного фонда саморегулируемых организаций, члены которых при вступлении обязаны внести в компенсационный фонд от 300 тыс. рублей до 1 млн рублей.

В результате страховщики прогнозируют дальнейшее сокращение объема рынка услуг для строителей к 2010 году — до уровня 60–70%.

Пока система саморегулируемых организаций еще не показала себя в деле (см. материал на этой же стра-

нице), а потому как страховые компании, предоставляющие услуги по страхованию в строительстве, так и сами участники строительного рынка затруднились спрогнозировать эффективность в целом новых правил игры, введенных законом «О саморегулировании». Однако новый закон обязал строительные предприятия в обязательном порядке страховать свои строительные-монтажные риски (СМР), что обусловило смещение спроса на рынке в сторону этого вида страховых услуг. Доля СМР, по оценкам участников рынка, к концу года вырастет в 2–3 раза и составит 40–50% портфеля заказов против 15–20% в прошлом году. Второе место по продажам уже сейчас занимает страхование ответственности за неисполнение госконтракта. Высокий спрос на эти страховые услуги обеспечили законодательные условия, требующие обязательного страхования подобных договоров. Строительным компаниям активно предлагают также страхование послепусковых гарантийных обязательств, страхование строительной техники, страхования машин и механизмов от поломки, страхование персонала. Упомянутые виды страхования пользуются гораздо

меньшим спросом, поскольку в условиях дефицита ликвидности переходят в разряд «остаточных условий бизнеса». Генеральный директор ООО «Строительная компания „Конус“» Виктор Захаренко напоминает, что за последние полгода в городе остановилось более половины строек. «Многие компании не развиваются, а выживают, и то в основном за счет финансовой и подрядной поддержки государства», — уточняет эксперт.

Слабые уйдут

Наибольшую долю петербургского рынка страхования в строительстве занимают компании, которые еще до кризиса стали специализироваться на строительном сегменте, а также компании, имеющие сильный бренд и большие активы. До 80% рынка поделены между восьмью основными игроками: «Ефестом», РОСНО, Межотраслевым страховым центром, СОГАЗом, «Югорией», Первой страховой компанией и «Регионом». Как прогнозируют менеджеры страховой отрасли, из-за резкой стагнации в строительном комплексе к 2010 году 30–50% страховых компаний не выдержат конкуренции и покинут рынок. Директор петербургского фи-

лиала страхового общества «Ефест» Анатолий Копка считает: «У строителей сегодня просто нет денег. Многим из них придется уходить из бизнеса. А вслед за ними будут уходить с этого рынка и страховщики. Остальным приходится снижать цены, но тому есть предел. Себе в убыток работать долго никто не будет».

Усиление конкуренции спровоцировало постепенный рост качества предоставляемых страховых услуг. Многие компании стали вводить дополнительные услуги по оформлению документации. Некоторые даже готовы на самостоятельную расчистку территории после отдельных видов страховых случаев. Наблюдается также тенденция к приведению условий договоров в соответствие с европейскими стандартами. Например, международная практика предусматривает страховое покрытие не отдельных рисков, включенных в договор страхования, а всех, которые могут произойти на строительной площадке. Именно такой полис, заключенный на условиях CAR (Contractors All Risks), может обеспечить полную страховую защиту сооружаемого объекта и финансовую — строительному предприятию.

Некоторые петербургские страховщики стали включать CAR в список своих программ.

Ставки вниз

Есть еще один очевидный положительный эффект для строительных предприятий: страховые компании с начала этого года стали снижать ставки по страховым взносам. В среднем на 10–20%. Скидки крупным клиентам достигают 30%. Большинство представителей строительной отрасли подтвердили эту тенденцию. Старший юрист консалтинговой компании «Эталон-ЛенспейсСМУ» Карина Монова сообщила: «Для нас ставки снизились. Если раньше мы платили по 40 тыс. рублей в год, то теперь будем платить 35 тыс. Хотя я не думаю, что такая коррекция цен на страховом рынке сильно повлияет на строительный бизнес». Некоторые крупные страховщики, опасаясь цепной реакции рынка, отрицают тенденцию к снижению цен. Руководитель проекта по внутренним и внешним коммуникациям Северо-Западной дирекции ОАО «РОСНО» Антонина Борисова заявила: «Компании, которые выделяются на этом фоне, скорее всего, демпингуют — и ими уже занимается наш регулятор рынка».

В долгосрочной перспективе страховые компании не прогнозируют высокой конкуренции со стороны СРО. Во-первых, строительный сектор вряд ли будет способен на резкое увеличение затрат на страхование рисков, которое предлагается в рамках этих организаций (взнос в компенсационный фонд составляет 1 млн рублей). Во-вторых, до тех пор, пока не решится проблема качества коммуникаций ЖКХ в городе, спрос на услуги по страхованию СМР, как только будет преодолен кризис, станет расти. Ведь большинство компаний-застройщиков среди причин страховых случаев на первое место ставят изношенность инженерных сетей Петербурга. Эта проблема является причиной до 40% аварийных ситуаций, возникающих при строительстве и эксплуатации зданий. Президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко подтвердил, что в перечне страховых рисков часто присутствуют аварии инженерных сетей — водопровода, канализации, теплоснабжения, энергосистемы, а также, например, расходы на замену дефектных материалов. По данным Управления Ростехнадзора по Санкт-Петербургу,

количество подобных случаев с каждым годом растет на 5–10%, и в 2008 году составило 182 единицы, что в разы больше, чем, например, в сопоставимом по размеру городе Мадриде — 43 случая. После сокращения из-за кризиса финансирования сферы ЖКХ из городского бюджета ситуация будет только ухудшаться.

Большинство руководителей в строительном секторе отмечают, что развитие страхового рынка на данном этапе замедляет неэффективность судебно-правовой системы России. Ведь по закону компания вправе рассчитывать на страховое возмещение только после подтверждения исков пострадавшим на возмещение ущерба и соответствующего постановления суда. «Сам по себе судебный процесс в нашей стране — большая бюрократическая проблема, он может затянуться на месяцы, а то и на годы. За такое время мы можем вообще обанкротиться из-за огромных убытков по этому объекту, а сам объект станет очередным памятником несовершенству правовой системы, каких уже предостаточно в городе», — говорит генеральный директор ООО «Стэп» Аркадий Иванов.

СЕРГЕЙ ТИХОНОВ