строительство

Саморегулирование без альтернатив

Нынешней весной над системой саморегулирования в строительстве сгустились тучи. Чиновники из правительства говорили о том, что возвращение государству контроля над строительной отраслью — вопрос практически решенный: саморегулирование, мол, себя не оправдало. Сегодня, как уверяют руководители строительных объединений, саморегулирование решили оставить. Судя по всему, просто ничего более достойного чиновники придумать не смогли.

РОМАН ЯРОВИЦЫН

Строители не заметили большой разницы в работе саморегулируемых организаций и чиновников

— госуправление —

На саморегулирование в строительстве возлагались большие надежды: ожидалось, что специалисты этой сферы смогут лучше следить за качеством проектирования и строительства, предотвращать нарушения санитарных и строительных нормативов. Однако работа СРО оказалась такой же формальностью, как и лицензирование, существовавшее до нее. «Есть, конечно, и активные, ответственные организации, действительно нацеленные на проведение эффективного контроля; но есть и созданные ради сбора членских взносов со своих членов, как бы и чем бы те ни занимались. И вместо того чтобы следить за качеством работ, последние СРО, по сути, просто торгуют допуском к строительным и проектировочным работам», — рассказывает юрист компании «Деловой фарватер» Павел Ивченков.

По результатам проверки таких СРО Ростехнадзором чиновники в начале лета заявили, что планируют упразднить эту систему, не объясняя возможных вариантов в будущем.

Больше всего за сохранение статус-кво ратовали собственно сами руководители саморегулируемых организаций, которые не желали терять контроль над собираемыми взносами с членов СРО (а это миллионы рублей). Большинство же строителей к тому, кто будет контролировать их работу, относятся с безразличием.

Роман Мирошников, исполнительный директор компании «Ойкумена», говорит: «Кроме изменения порядка получения лицензии и отчетности, которая появилась перед СРО, мы не почувствовали эффекта от их деятельности. Самого главного смысла, который должен был появиться (компенсация рисков дольщиков и снижение негативного эффекта от деятельности недобросовестных застройщиков), так и не состоялось».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова считает, что по большому счету строительному сообществу не важно, будет ли это саморегулирование или государственное регулирование. «Основные функции остаются прежними: обеспечение и контроль качества при проектировании и строительстве зданий и сооружений», — полагает она.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», добавляет: «Каких-то волнений или паники в связи с проверками СРО и возможной отменой саморегулирования на рынке не наблюдается. Это доказательство того, что эти структуры — искусственная надстройка. Если бы СРО были реальным, жизненным инструментом, то изменения в них вызвали бы реакцию рынка. Когда начинает давать сбой один важный орган, то плохо себя чувствует весь организм. СРО — это своего рода аппендикс. Главная причина этого в том, что структура переадминистрирована».

Он отмечает, что главная проблема работы существующих СРО — недостаток информационной активности и отсутствие в их работе элемента экспертной оценки. «Мы обладаем современными системами информационного взаимодействия, но они никак не используются. СРО должны выполнять функцию градуирования рынка, проводить конкурсы, давать рекомендации, отмечать наиболее надежных участников рынка. Пусть будут только „белые“ списки, но такая работа должна вестись. Сейчас тот факт, что компания состоит в СРО, не несет никакой информационной нагрузки. В них состоят все, иначе невозможно вести строительную деятельность. Но от этого ни тепло, ни холодно, никаких дополнительных сведений это не дает», — говорит господин Оноков.

Впрочем, пока мало кто из экспертов может сказать, что сможет заменить саморегулирование.

«Если не возвращаться к лицензированию, значит, необходимо создать новую структуру, которая будет заниматься контрольными функциями в сфере капитального строительства — либо государственную, либо общественную. Лицензирование скомпрометировало себя коррупцией и крайне формализованным порядком выдачи лицензий. Саморегулирование на сегодня еще недостаточно развито, привязка каждой такой организации к ограниченной территории закрывает доступ другим строительным компаниям на эту территорию, либо вынуждает их вступать в данную СРО — то есть вместо проверки качества работ и налаживания условий добросовестной конкуренции выстраиваются барьеры на доступ к региональному рынку. Это, конечно, не служит развитию отрасли и росту доверия к строительным организациям», — рассуждает господин Ивченков.

«Главное — иметь внятные правила игры. У нас еще не просохли чернила — недавно закончился переход от государственного регулирования к саморегулированию, а теперь обсуждаем возврат назад. Основное внимание должно быть направлено на совершенствование законодательства и разработку нормативных документов в развитии градостроительного законодательства, а не на революционное изменение методов регулирования строительной деятельности», — говорит Светлана Денисова. Она отмечает, что в любой системе есть недостатки, наивно рассчитывать, что существующее положение дел станет идеальным при замене саморегулирования на лицензирование или надзор. «Дайте спокойно поработать в действующей системе, она еще далеко не исчерпала возможности к изменению, совершенствованию. Думаю, что должно остаться саморегулирование», — считает госпожа Денисова.

Антон Белов, заместитель директора теплового отдела компании «Данфосс», солидарен с коллегой: «Нужно говорить не о „претензиях“ к лицензированию или о недостатках СРО, а о том, что невозможно каждые 5–10 лет рушить и полностью пересматривать систему стандартизации. Ведь если мы отказываемся от СРО и возвращаемся к лицензированию, то и систему государственных стандартов нужно снова возвращать на прежние позиции. Мы все помним, каким болезненным стало для экономики фактическое разрушение этой системы, какой вакуум образовался. Да, он до сих пор так и не заполнен до конца, но работа эта ведется, и ведется успешно. Сейчас на этом нужно будет поставить крест и начинать все заново. То есть мы рискуем снова вернуться в то первобытное состояние, из которого с таким трудом начали выбираться. И снова на неопределенный срок. Понятно, что есть много претензий к деятельности СРО, однако корень проблемы не в самой системе, а в отсутствии эффективных, работающих инструментов контроля. Где гарантия, что эти инструменты заработают после возврата к лицензированию?»

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», говорит: «По большей части альтернатив СРО нет, в том числе, даже если вернуться к лицензированию. На фоне ухудшения экономической конъюнктуры и снижения спроса подобные действия лишь ускорят падение рынка. Тем не менее систему саморегулирования однозначно необходимо совершенствовать. Так, одним из основных видов злоупотреблений является необоснованная выдача допусков на строительство. На мой взгляд, часть проблем можно решить в рамках расширения рычагов влияния Национального объединения строителей на СРО».

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, полагает, что в первую очередь необходимо изменить менталитет застройщиков, а также отношение как частных, так и юридических лиц к своей репутации на рынке. «Без таких основательных изменений ни одна схема регулирования не будет иметь результата. На Западе за недобросовестную работу профессиональные сообщества сами исключают подрядчика из реестра. При этом информация об инциденте хранится бессчетное количество лет, а не три года, как установлено новым российским законопроектом. Дело в том, что во всем мире регулирование рынка — это функция не государства, а профессиональной среды той или иной отрасли. Только участники рынка могут дать объективную оценку работы своих коллег. На мой взгляд, в нашей стране необходимы механизмы, которые позволят исключать из реестра недобросовестных игроков рынка не на определенный срок, а навсегда», — полагает господин Богданов.

Главный инженер компании «Лемминкяйнен» Юрий Макаренко резюмирует: «Поскольку строительство связано с безопасностью людей, то, несомненно, для возможности подключения к этому направлению новых лиц и оценки безопасности и эффективности в целом данный процесс должен регулироваться. В настоящий момент в эту систему включено саморегулирование. Саморегулирование предполагает гораздо больше функций, чем требование лицензирования, и в этом плане они не равнозначны. Очень важно устанавливать понятные всем правила, обязательные для выполнения».

А Андрей Тетыш, президент АРИН, предостерегает: «Если мы в добровольно-принудительном порядке решим возвращаться на рельсы лицензирования, то стоит вспомнить, что контроль за качеством строительных работ в этой истории практически полностью отсутствовал. И ничто не помешает тем же самым СРО стать посредниками в выдаче лицензий. Это не тот путь, который нужен строительной отрасли. Это шаг назад. Вообще, все это „вальсирование“ выглядит крайне необдуманным. Пять лет назад от системы лицензирования мы уходили вследствие ее крайней коррумпированности, непрозрачности и неповоротливости».

Михаил Гельфенбойм

КРАСКИ «ЮГА»

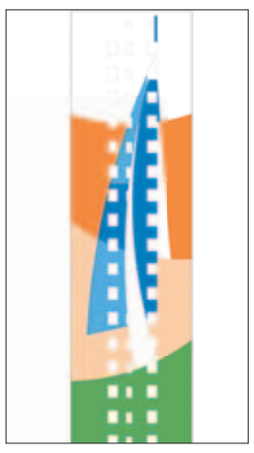
Первому жилому комплексу на реке фасады придумывают дизайнеры со всего мира

ЖИЛСТРОЙ-НН

Новый микрорайон «Юг», растущий на берегу Оки, будет не только комфортным, но и красивым. Строящая этот жилой комплекс компания «Жилстрой-НН» провела международный конкурс молодых архитекторов, выбирая рисунок фасадов для своих высоток. Победил проект «Парус» Елены Бражниковой — на торцах домов, выходящих на реку, появятся красочные силуэты яхт.

Известный в Нижнем Новгороде застройщик проводит подобный конкурс уже во второй раз, побуждая архитекторов и дизайнеров со всего мира придумывать внешнее оформление многоквартирных домов, высящихся над Окой в Автозаводском районе города. Первые дома строители украшали яркими пиксельными орнаментами, поэтому перед архитекторами стояла задача продолжить идею, связанную с рекой, в той же цветовой гамме. В первом конкурсе победил проект с парящими над зеленью леса чайками, которые сейчас украшают прибрежные семнадцатиэтажные дома «Юга».

Второй конкурс «Жилстрой-НН» получил еще большую известность: на него отправили десятки работ молодые таланты из Германии, Великобритании, США, Франции и других стран. Было много оригинальных авторских работ. Например, Дарья Шорина представила очень интересный проект «Рыба моей мечты». По ее задумке торцы жилых высоток стилизуются под рыбью чешую с изображением речной рыбы: щуки, чехони, леща. «Как настоящий архитектор, я черпала вдохновление в первую очередь в техническом задании, где немаловажным условием была речная тематика», — улыбнулась Дарья Шорина, получая диплом за третье место (даже церемония награждения номинантов конкурса проходила на борту прогулочного теплохода). Второе место жюри присудило ребятам из Австралии. Два соавтора Ким Чен и Давид Че представили проект «Отражение»: довольно сложную в техническом исполнении, но весьма необычную идею отражения берегов и волн Оки с помощью специальных рефлекторов. Приехать в Нижний Новгород они не смогли, и организаторы пообещали отправить диплом в Австралию. А победила в конкурсе Елена Бражникова с проектом «Парус». Придуманные ею паруса и силуэты яхт украсят фасады домов «Юга», которые будут вводиться в эксплуатацию в следующем году. «Я родилась в Чебоксарах, и летом с родителями мы часто ездили по реке на „Метеоре“ до Чкаловска, любовались Волгой. Эти образы и легкие воздушные линии навеяны воспоминаниями из детства», — рассказала молодой архитектор.



Проект «Парус»

РЕКЛАМА. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ: WWW.ZHILSTROYNNOV.RU

Визуализация проекта «Парус»

Работы авторов и сам международный конкурс высоко оценил главный архитектор Нижнего Новгорода Виктор Быков. «Это редкостная и замечательная акция! Вспоминаю, что первые робкие шаги по цветовому решению фасадов мы с Евгением Березиным (директор компании „Жилстрой-НН“) начинали еще на микрорайоне „Молодежный“. Я тогда скептически относился к типовым проектам, но он сумел меня увлечь, зажечь своими идеями. Когда есть желание, любовь к своему делу и немножко таланта — сделать можно невозможное. И этот микрорайон — привлекательная, комфортная среда для жизни. Видно, что здесь в первую очередь думают о людях», — сказал господин Быков, пожелав и строителям, и архитекторам никогда не изменять своей мечте и не бояться экспериментировать, как это делает компания-застройщик.

Прогулка на теплоходе стала прекрасной возможностью оценить как уникальное местоположение ЖК «Юг», так и перспективы его развития. Сейчас прямо напротив пристани «Южная» строится торгово-развлекательный центр «Порт-Артур». Партнером проекта выступают нижегородские рестораторы. Как рассказала проектный директор «Еда&Культура» Мария Терешкина, на большой крышной веранде этого ТЦ будет хороший ресторан и бары. А берег Оки планируется превратить в речной курорт с пляжами, лодочной станцией, яхт-клубом и детско-юношеской школой парусного спорта. «Фактически это новый центр города на реке, первый опыт, когда в Нижнем Новгороде благоустраивается набережная жилого комплекса, и мы вместе с „Жилстрой-НН“ очень хотим сделать из нее жемчужину города», — отметила Мария Терешкина. По замыслу партнеров цивилизованным городским пляжем станет и расположенный напротив ЖК лесистый остров, а изюминкой проекта станут речные трамвайчики. Этим летом начал курсировать прогулочный рейс до Чкаловской лестницы. Терешкина уверена, что этот речной маршрут будет популярен не только у жителей заречной части, но и у туристов, прилетающих в аэропорт Нижнего Новгорода. Поэтому в микрорайоне также предполагается строительство гостиницы. Директор «Армор Групп» Олег Гусаровский, уже начавший прокат катеров и гидроциклов на пристани, видит развитие речной идеологии района в яхтенном образе жизни. Бизнесмен закупил тележки и подъемные краны для погрузки/выгрузки яхт и намерен строить теплые эллинги по соседству с микрорайоном. «Московские предприниматели-яхтсмены говорят, что такого уникального места в России больше нет. Здесь можно создать слип европейского уровня и проводить международного класса boat-show (выставку яхт), ставить их на постаментах и красиво подсвечивать», — уверен Олег Гусаровский.

По словам самих строителей, последние из двадцати многоквартирных домов ЖК «Юг» будут сданы до конца следующего года, для жителей также будет построена школа, в сентябре открывается детский сад на 280 мест. Затем «Жилстрой-НН» перейдет дальше по реке, на новый участок в 31,9 га, где будет строиться ЖК «Юг-2». Директор компании «Жилстрой-НН» Евгений Березин обещает воплотить в ней еще более смелые и амбициозные замыслы, начиная от планировки квартир и территории микрорайона в целом и заканчивая качеством окружающей инфраструктуры. Во время речной прогулки он с особой гордостью показывал свои заводы стройматериалов и речные порты, позволяющие ежегодно пересыпать около 10 млн тонн намываемого песка, щебня и других инертных грузов. У группы «Жилстрой-НН» есть и свой грузовой флот. «Устойчиво только то предприятие, которое обладает собственным производством строительных материалов, и за счет этого может управлять стоимостью жилья. Из трех тысяч наших работников непосредственно стройкой занимаются только тысяча человек вместе с субподрядчиками. А остальные — это экскаваторщики, формовщики, рабочие портовых специальностей... Будущее в России за теми строительными компаниями, которые все необходимое могут производить сами», — уверен Евгений Березин. И с этим трудно не согласиться, наблюдая, с какой скоростью его строителями возводятся дома под ключ в разных районах города.

Главный архитектор города Виктор Быков, директор компании «Жилстрой-НН» Евгений Березин, победитель конкурса Елена Бражникова, главный архитектор компании «СС-Проект» Максим Горев (слева направо)

АН «Жилстрой-НН»
ул.Шнитникова, д.1
Тел.: (831)217-17-58/59/56