



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,  
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE  
«СТРОИТЕЛЬ»

## ОТРАСЛЬ ГОТОВЯТ К НОВЫМ ТРАТАМ

С момента начала кризиса властями для поддержки строительной отрасли сделано лишь одно — продлена государственная поддержка ипотечной ставки. Все остальные действия направлены на «закручивание гаек». Например, для строительной техники в начале года ввели утилизационный сбор, от которого строители находятся до сих пор в шоке — он значительно увеличил стоимость нового оборудования. Пока на складах у поставщиков осталась техника, закупленная до введения сбора, но она практически закончилась. А новая цена еще больше усугубит и так непростую ситуацию с рентабельностью бизнеса.

Схем привлечения средств дольщиков, альтернативных 214-ФЗ, тоже практически не осталось — компании, привлекавшие деньги, скажем, через ЖСК, были вынуждены отказываться от такого способа работы с деньгами покупателей строящегося жилья — изменения в законодательстве сделали это невыгодным. Введенное страхование ответственности перед дольщиками также добавило строителям седых волос — страховщиков, отвечающих требованиям Центробанка для осуществления такого вида деятельности, было около десятка. Да и те без охоты заключали со строителями договоры, так как банкротство одного девелопера означало бы автоматом и банкротство страховщика, ведь один проблемный объект — это нередко сумма, превышающая миллиард рублей.

Сейчас власти придумали для строителей новый фонд — фонд компенсационной помощи дольщикам. Но будет ли он работать, у специалистов пока тоже есть сомнения. В чем сомнений нет, так это в том, что девелоперам придется вновь «отстегивать».

Не исключено, что в будущем году власти благополучно похоронят и саморегулирование, вернувшись к лицензированию стройотрасли. Новые правила, ожидаемо, потребуют и новых трат.

При этом отрасль пока продолжает развиваться. Не один год ей предрекают падение объемов ввода жилья — объемы только растут. Ожидали падения продаж — у некоторых крупных игроков они выросли в два раза. Аналитики пророчили падение зарплат в отрасли — его не происходит. И несмотря на вроде бы сокращение вывода новых проектов, число вакансий в отрасли — его не происходит. И несмотря на то, что властям придется придумать что-то по-настоящему серьезное, чтобы окончательно расправиться со строителями.

# ПОСЛЕДНИЙ ШАНС ДЛЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

В ИЮЛЕ ПРЕЗИДЕНТ РФ ПОДПИСАЛ ЗАКОН, РЕФОРМИРУЮЩИЙ СИСТЕМУ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ИЗМЕНЕНИЯ ВСТУПАЮТ В СИЛУ РОВНО ЧЕРЕЗ ГОД — 1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА. ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ЭТО ПОСЛЕДНИЙ ШАНС ДЛЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ, КОТОРОЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ СЕМЬ ЛЕТ БОЛЬШИХ УСПЕХОВ НЕ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛО. ЕСЛИ И В ЭТОТ РАЗ С РЕФОРМОЙ НЕ ПОЛУЧИТСЯ, ТО ШАНСЫ ВОЗВРАЩЕНИЯ К ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ КРАЙНЕ ВЕЛИКИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительной деятельности) введено в России с 1 января 2009 года взамен строительных лицензий. Логика государства была следующая: снять с себя бремя ответственности и сделать этот рынок более самостоятельным и ответственным.

Однако развитие СРО в строительстве сопровождалось обвинениями в номинальности их деятельности и откровенной неэффективности. Эксперты призывали вернуться к системе лицензий.

В 2015 году представители государственной власти публично заявили, что саморегулирование не состоялось. Действующая система СРО создавала преграды малому бизнесу, риски дольщиков были велики, отсутствовал как таковой контроль за строительными организациями со стороны СРО. В связи с этим возникали идеи об упразднении этой системы.

В итоге в мае этого года Минстрой РФ и Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) договорились о том, что возвращения к лицензированию не будет, но законодательство о СРО нужно модернизировать в соответствии с требованиями рынка.

**ГОД НА РЕФОРМИРОВАНИЕ** 3 июля президент России Владимир Путин подписал принятый Госдумой в начале июля федеральный закон № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ (в части совершенствования законодательства о саморегулируемых организациях в сфере строительства)». Он вступает в законную силу с 1 июля 2017 года, за исключением отдельных положений. Поправки существенно реформируют отраслевой институт.

В частности, скорректированы нормы, регулирующие прием в члены СРО. В соответствии с новым законом в СРО в обязательном порядке придется вступать генподрядчикам, выполняющим работы по госзаказу на сумму более 3 млн рублей. Для всех остальных застройщиков членство в СРО станет добровольным.

Отныне каждая СРО должна насчитывать не менее 100 компаний. Также предусматривается, что строительная фирма сможет вступать лишь в СРО того региона, где она непосредственно работает. В

случае выхода из состава СРО компании смогут вступить в другое объединение не ранее чем через год.

Членам СРО больше не придется получать допуски к строительным работам — само по себе членство в СРО станет таким допуском.

Для защиты рынка от недобросовестных игроков, помимо уже существующего компенсационного фонда, предусмотрено создание еще одного фонда — фонда договорных обязательств. Взнос в этот новый фонд составит от 400 тыс. до 25 млн рублей для каждой строительной фирмы в зависимости от объема ее работ. Это пополнит активы системы СРО еще на 250 млрд рублей. Эти деньги, так же как средства компенсационных фондов, сформированных за шесть лет саморегулирования (общий объем этих фондов оценивается в 80 млрд рублей), будут помещены на счета уполномоченных банков. Снимать оттуда деньги строители смогут только по решению суда.

Наконец, всем СРО (и существующим, и новым) придется пройти переаккредитацию в НОСТРОЙ, подтвердив свой статус и полномочия. Кто не пройдет — выбывает «из игры». Некоторые эксперты считают, что предложенные меры в течение двух ближайших лет позволят не только сохранить систему СРО, но и очистить ее от неблагонадежных игроков — коммерческих СРО, которые торгуют допусками, а также превратят в реально действующий и по-настоящему эффективный механизм саморегуляции.

**ОПТИМИСТЫ** «Как показывает мировой опыт, грамотное организованное саморегулирование — это эффективный механизм регуляции отношений между участниками рынка. Его видимая альтернатива — прямое госрегулирование через выдачу лицензий. Однако, во-первых, в РФ этот вариант уже был испробован и доказал свою неэффективность, поэтому если решим вернуться к нему — трудно будет отмыть эту систему от прошлого негатива и новых подозрений в коррупционности. А во-вторых, возвращение к лицензированию сегодня однозначно противоречит тому общему курсу, которое взяло государство, — снять с себя ответственность за регулирование бизнеса (оставив только надзор и сбор налогов). Так что я считаю, что для РФ сегодня альтернативы СРО как таковой и нет», — уверен управляющий партнер ГК ЭНСО, глава комитета по ОРВ генерального совета «Деловой России» Алексей Головаченко.

Он полагает, что рынок продолжит развиваться в сторону профессионализации и ответственности всех участников: «Кому попало вход на этот рынок перекроют. Статус СРО будет повышаться, и одновременно будет усиливаться ответственность — как экономическая (нести экономические риски за свой недосмотр), так и организационная (за «косяк» — лишение возможностей). С одной стороны, курс на «закручивание гаек» и глобальную чистку рынка СРО (аналогичную историю мы сейчас видим в банковской сфере) можно только приветствовать — повышается прозрачность деятельности профобъединений. В конечном итоге это работает на повышение безопасности и качества проектно-строительных, инженерно-изыскательских работ и строительства».

Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп», также полна оптимизма: «Полагаю, что в ближайшее время власти наведут порядок в среде СРО и эта система не будет ликвидирована, хотя слухи об этом ходят упорные. Дело в том, что если саморегулируемые организации будут ликвидированы, то их функции придется взять на себя государству. Это приведет к росту чиновничьего аппарата и ухудшению контроля за качеством, безопасностью и надежностью строительства объектов. Главный плюс СРО — это гибкость. Объединение профессионалов отрасли для установления общих для всех «правил игры» больше соответствует рыночной ситуации, когда есть разные рынки и игроки с разными финансовыми и техническими возможностями».

Еще один плюс, считает господин Головаченко, — новый закон предусматривает возможность предварительно отсеять недобросовестных застройщиков еще на стадии допуска к участию в тендерах, аукционах и в первую очередь — госзаказах. «Это, несомненно, также оздоровит ситуацию. И это, безусловно, ключевая цель реформирования — чтобы государственные деньги не утекали через стройку в никуда», — резюмирует эксперт.

Новый закон ужесточает ответственность СРО за каждого аккредитованного участника, делая СРО, с одной стороны, основным фильтром на входе в строительный рынок, а с другой стороны — распределяя и на него ответственность за действия допущенного застройщика. «Отвечать придется прежде всего рублем — совокупным финансовым фондом, для этого в законе и