

БЕСКОНЕЧНАЯ ИСТОРИЯ

МЕСЯЦ НАЗАД ЗАВЕРШИЛАСЬ СТАРТОВАВШАЯ ГОД НАЗАД РЕФОРМА САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, ЧИСЛО САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ СОКРАТИЛОСЬ НА ТРЕТЬ. НО БОЛЬШИНСТВО ЭКСПЕРТОВ СЧИТАЕТ, ЧТО СЕРЬЕЗНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НА РЫНКЕ В СВЯЗИ С ЭТИМ НЕ ПРОИЗОЙДЕТ, ИСЧЕЗЛИ ТАК НАЗЫВАЕМЫЕ «ПУСТЫШКИ». НЕСМОТЯ НА ЗАВЕРШЕНИЕ РЕФОРМЫ, УВЕРЕННО ГОВОРИТЬ, ЧТО ТРАНСФОРМАЦИЯ СРО ЗАВЕРШИЛАСЬ, ПОКА МАЛО КТО РЕШАЕТСЯ: ИНСТИТУТ САМОУПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ РЫНКОМ ПО-ПРЕЖНЕМУ ВОСПРИНИМАЕТСЯ ДО КОНЦА НЕ СФОРМИРОВАННЫМ И В СРЕДЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ НЕ ИСКЛЮЧАЮТ ВОЗВРАТА К ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ ОТРАСЛИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

На падающие объемы строительства правительство России ответило реформой саморегулирования в строительном секторе и федеральным законом от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В период с 1 июля 2016 года до 1 июля 2017 года строительные СРО должны были привести документы компенсационных фондов СРО в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, подать в Ростехнадзор документы для подтверждения статуса СРО в соответствии с новыми требованиями законодательства. Сами же строительные компании были обязаны прекратить членство в нерегиональных СРО и вступить в саморегулируемые организации по месту регистрации своих компаний, подать сведения о специалистах в Национальный реестр специалистов (НРС), внести средства в компенсационный фонд возмещения вреда и, если строительной компании требуется участие в конкурсах, — в компенсационный фонд возмещения за неисполнение договорных обязательств.

ДЫРЫ В ЗАКОНЕ Еще до принятия закона многие эксперты предупреждали, что далеко не все риски просчитаны, а механизмы — продуманы. «Пожалуй, главный недостаток нового закона заключается в том, что его текст написан очень размыто, большинство статей предполагает двоякое толкование. Добросовестные исполнители видят в этих дырах возможность поворачивать закон как угодно, тогда как компании тратят время и деньги на то, чтобы выполнить этот закон. Неясно, в частности, какими дополнительными преимуществами обернется для строительных и проектных компаний регионализация (отныне им разрешается членство только в СРО своего региона). По факту компании строят и проектируют по всей стране и даже за ее пределами, и для настоящего контроля специалистам региональной СРО придется по этим стройплощадкам ездить. А это значит, что увеличится нагрузка на штат СРО, да и сам штат должен вырасти — за счет увеличения членских взносов, конечно. То есть строители и проектировщики должны будут оплачивать контроль за ними», — говорит Анастасия Семенченко, коммерческий директор проектно-инжиниринговой компании М.К.З.



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ТРИ ГОДА НАЗАД ПРЕДЛАГАЛОСЬ ОТМЕНИТЬ СРО ПО ПРИЧИНЕ БЕСКОНТРОЛЬНОЙ ВЫДАЧИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ДОПУСКЕ К РАБОТАМ, ДВА ГОДА НАЗАД СРО ХОТЕЛИ УСТРАНИТЬ ПО ПРИЧИНЕ НЕРАБОТАЮЩИХ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ФОНДОВ. А ТЕПЕРЬ ВДРУГ ВЫЯСНИЛОСЬ, ЧТО ФОНДОВ-ТО ПРОСТО НЕТ, ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ, В ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ОБЪЕМЕ

ИСЧЕЗАЮЩИЕ ФОНДЫ Другая важная проблема — сохранность компенсационных фондов СРО. По задумке Минстроя и правительства РФ, закон должен вывести из тени компенса-

ционные фонды, их размер должен быть наконец обнародован, а сами средства — размещены в надежных банках. «Из 100 млрд рублей, которые должны быть к настоящему времени накоплены в строительных СРО, Минстрой ожидал увидеть около 75 млрд, которые можно было бы направить на жилищное строительство или на выкуп ипотечных облигаций. Надежды не оправдались: из 100 млрд рублей на счетах обнаружилось меньше половины, еще 15–20 млрд, по разным оценкам, обнаружится в ближайшее время — но не более того. При этом по новому закону практически все компании, которые работают с бюджетными деньгами, должны не только являться членами СРО, но и сформировать компенсационный фонд договорных обязательств со взносами от 200 тыс. до 25 млн рублей в зависимости от объема контракта. Это значит, что крупные генподрядчики должны будут выложить десятки миллионов рублей дополнительно. В соответствии с законом эти затраты могут учитываться при исчислении налога на прибыль, а за чей счет они будут покрыты? В конечном итоге придется увеличивать стоимость строительства, что никак не поможет и без того вялым продажам на рынке недвижимости», — сокрушается госпожа Семенченко.

Она отмечает, что число СРО после реформы сократилось весьма значительно, но, как считает эксперт, в этом сложно видеть угрозу рынку, поскольку многие СРО по факту являлись «пустышками». «Небольшая чистка рядов была не лишней», — говорит госпожа Семченко.

Сегодня, по словам координатора НОСТРОИ по Петербургу, президента «Объединения строителей Санкт-Петербурга» Александра Вахмистрова, в городе работает 28 саморегулируемых организаций.

КАК СНЕГ НА ГОЛОВУ Генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев говорит, что несмотря на то, что все необходимые шаги этого пути были известны еще год назад, когда был принят 372-ФЗ, обозначивший суть реформы, большинство СРО оказалось либо не готово, либо не способно исполнить все новые требования.

«С учетом огромного масштаба строительной отрасли и немалого количества СРО и компаний в них задача оказалась достаточно трудной к исполнению. Формально на стадии формирования СРО требования по размещению средств

компенсационных фондов были достаточно просты, и главы СРО при открытии депозита в банке руководствовались принципом, «где выше процент и меньше вопросов от банка, туда и направим на хранение средства компенсационного фонда СРО». И так было с начала введения СРО в строительстве в течение лет пяти. А потом наступил кризис в банковской отрасли, и ЦБ начал чистку сектора от неблагонадежных банков. Побочным, но очень чувствительным результатом этого процесса стала утрата, или так называемое «застывание», средств компенсационных фондов СРО, на удивление часто выбиравших «не тот» банк для хранения средств, — говорит господин Локтаев. — Сегодня у всех СРО появилось законодательное требование разместить все средства компенсационных фондов на специальных счетах уполномоченных банков, фактически это топ-13 по объему собственных средств. А где же эти средства? Частично фонды уже переведены на спецсчета, и те СРО, которым повезло сохранить компенсационные фонды, сейчас уже решают другие свои задачи, коих немало. Однако судьба примерно половины СРО остается под вопросом, тем самым — про деньги. И, подводя итоги семи лет саморегулирования в России, противники подобного способа регулирования в отрасли снова поднимают вопрос о демонтаже этой системы».

ПО-ПРЕЖНЕМУ НА ВОЛОСКЕ Большинство опрошенных экспертов действительно не исключает возможность отмены саморегулирования и возврата к лицензированию строительной деятельности.

Дмитрий Шиманов, генеральный директор исследовательской компании MAR Consult, говорит: «СРО, по сути, никогда не работали, не была реализована ни одна из наложенных функций, кроме сбора членских и компенсационных взносов. Стройки как банкротились, так и банкротятся, дольщиков в стране становится все больше, а решать проблемы, связанные с этим, приходится в любом случае правительству. Ярким доказательством неэффективности СРО является то, что нет ни одной СРО, которая имела бы публичное признание. Другими словами, на деле ни одна из СРО не доказала своей полноценности за счет качественного выполнения возложенных на нее функций. → 18