

16 → РАЗНЫЕ ЗОНЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент», коллеге возражает: «Деятельность СРО должна была заместить функцию технического регулирования строительного процесса. Никакого отношения к дольщикам эта деятельность не должна иметь. Сапоги должен тачать сапожник, а пироги делать пирожник. Девелопер должен придумать, какой продукт востребован на рынке, заказать его у строителя и найти на него средства (или у населения, или в банке, или свои). И пусть будет техническое регулирование отдельно, а имущественно-правовое — отдельно».

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора компании «Строительный трест», также уверен, что строительные саморегулируемые организации по-прежнему актуальны и однозначно нужны отрасли. «Изменения в 214-ФЗ не окажут влияния на работу СРО, так каких деятельность не имеет отношения к привлечению средств дольщиков. Кроме того, в СРО также числятся подрядные организации, а не только застройщики. У СРО другие задачи: взаимодействие с органами власти, контроль над соблюдением норм и правил, мониторинг качества строительства, инициация и подготовка отраслевых законопроектов, формирование нормативных баз и повышение квалификации кадров строительных компаний. Эти функции должны и в дальнейшем выполняться СРО», — считает он.

Геннадий Щербина, генеральный директор группы «Эталон», тоже полагает, что саморегулируемые организации в отрасли нужны, они осуществляют контроль за качеством строительства, следят за соответствием работ стандартам, принятым в СРО, в дополнение к государственному. «К тому же СРО несут в себе идею ответственности перед третьими лицами: из фондов, созданных в рамках СРО, возмещается ущерб. Так что сегодня обоснованных предпосылок



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

С 2017 ГОДА ВЕДЕТСЯ РЕФОРМИРОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СРО: ВВЕДЕН ПРИНЦИП РЕГИОНАЛИЗАЦИИ, ЧТО УСИЛИЛО ВЗАИМОСВЯЗЬ СРО СО СВОИМИ ЧЛЕНАМИ

для возврата лицензирования нет. При этом нельзя забывать, что есть категория работ, которые можно осуществлять только при наличии соответствующей лицензии. К ним, например, относятся работы на объектах культурного наследия», — поясняет он.

«Сейчас главная задача строительных объединений в отстаивании интересов отрасли. С этой точки зрения они должны остаться. Все остальное отрегулирует рынок — кто делает более качественный продукт, больше вкладывает в проектирование, тот и останется. Возврат к лицензированию бессмыслен», — уверен Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Владимир Хильченко, президент холдинговой компании «Созвездие Водолея», говорит: «Проблема СРО не в том, что они плохо работают, а в том, что получить допуск и лицензию на любой вид работ может практически любая компания, главное — чтобы она могла оплатить свое членство в СРО. По факту наличие допусков СРО носит лишь формальный характер и не гарантирует соответствие работ каким-либо нормам».

Генеральный директор ПСК Юрий Колотвин полагает, что предыдущая система лицензирования была проще и понятнее. «СРО существуют уже почти десять лет, но какой-либо неоспоримой пользы от их деятельности не зафиксировано. Были декларации о

содействии поиску контрактов и проектов, но на практике этого не произошло. Возможно, отдельные случаи имели место, однако в масштабах всего рынка они находятся на уровне статистической погрешности. Изменения в 214-ФЗ на работу СРО никак не влияют. Сейчас взаимодействие со СРО сводится к оплате членских взносов и выездным проверкам раз в год. В этом свете перспективы системы неясны: явной пользы нет, но и вреда тоже».

Андрей Кугий, управляющий партнер компании «M2Маркет», рассуждает: «В целом я не вижу особой разницы между работой через СРО и лицензированием. Что в одном, что в другом случае компания для получения аккредитации или лицензии должна соответствовать определенным и, по сути, идентичным требованиям».

Некоторые противники системы СРО говорят, что она мало чем отличается от системы государственного лицензирования, а технический контроль проще было бы осуществлять государству. Однако госпожа Гузь считает, что этот механизм является более консервативным, сложным с точки зрения методологии, его запуск потребовал бы значительных изменений в законодательную и нормативную базы, а также дополнительных бюджетных расходов.

«Все-таки, как показала практика, лицензирующие органы не являются тем самым фильтром, через который проскакивают финансовые однодневные компании и который способствует ужесточению каких-либо контрольных функций. Это скорее некая система, на которой паразитируют определенные посреднические структуры, приводящие к достаточно серьезному объему коррупционных процессов. Саморегулирование — это институт рыночной демократии и гражданского общества, механизм развития. Возврат же к госрегулированию ухудшит инвестиционный климат и ввергнет страну в застой. И власть просто обязана осознать эту альтернативу», — заключает юрист. ■

15 → СЕРГЕЙ ДЕЙНЕКА,

финансовый аналитик «БКС Премьер»:

— В отношении дальнейших реформ в строительстве стоит отметить, что, пожалуй, самой востребованной реформой в этой отрасли является снижение регуляторной нагрузки и административных барьеров для строительных компаний, так как именно огромное количество требований (часто устаревших и нереализуемых в современных реалиях) создает в строительстве серьезные коррупционные риски. Многочисленная разрешительная документация при этом никак не сказывается на качестве строительства и соблюдении градостроительных и иных норм закона. По нашему мнению, переход сегмента жилищного строительства на систему финансирования через эскроу-счета может отчасти решить проблему теневого оборота в строительстве.

СЕРГЕЙ ТЕРЕХОВ,

директор по продажам ООО «Н+Н»:

— Строительному рынку нужны механизмы и стимулы для применения энергоэффективных материалов. В качестве поощрения таких передовых технологий строительства государство могло бы предоставлять субсидии на строительство энергоэффективных домов или оказывать налоговую поддержку застройщикам и производителям, которые активно работают в этом сегменте рынка.

АЛЕКСЕЙ МУРАВЬЕВ,

директор по маркетингу

ЖК «Новоселье: Городские кварталы»:

— О каких реформах речь? Регулирование крупнейшей отрасли экономики — не перестановка мебели в квартире. Нельзя начинать реформу, не понимая, что происходит на рынке. Несколько дней назад строительный комплекс вступил в период очень серьезных изменений. Их последствия как для застройщиков, так и для покупателей жилья станут понятны только через несколько лет. Пока прогнозы скорее негативные. Одни из-за выросших цен не смогут купить квартиры. Другие из-за падения продаж и отсутствия средств лишатся работы. Кроме изменений, направленных на усложнение работы девелоперов, нужно подумать, как им помочь. Больше инвестировать в развитие дорожной сети и транспорта. Ускорить строительство метро.

ЛЮДМИЛА КОГАН,

генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент»:

— Нам надо всем повзрослеть, чтобы правильно и ответственно принимать решения о вложении своих кровно накопленных средств в то или иное предприятие и быть готовыми к успеху или его провалу. В противном случае мы имеем проблемы обманутых дольщиков. Поэтому я считаю, что меры защиты рынка от игроков разного масштаба, пусть и жесткие, необходи-

мы для безопасности экономики в целом. В строительной области остальные направления отрегулированы более четко.

ДЕНИС ЗАСЕДАТЕЛЕВ,

генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест»:

— Использование эскроу-счетов — один из элементов европейской модели жилищного строительства. Если мы хотим и дальше двигаться в сторону западной модели, то нам необходимо реформировать работу генподрядных структур: они должны получить соответствующие права и значение в жилищном строительстве. Чтобы этого добиться, нужно прежде всего реформировать систему СРО, сделать ее действенным механизмом формирования института профессионального генподрядчика, готового эффективно выполнять большой объем работ и нести полную ответственность за результат. Сегодня у нас практически не осталось сильных, эффективно работающих генподрядчиков.

ОЛЬГА МАГИЛИНА,

заместитель генерального директора фи-девелоперской компании

«Kaskad Недвижимость»:

— По моему мнению, излишняя зарегулированность не пойдет на пользу такой сложной отрасли, как строительство и недвижимость. Если что-то и реформировать в этой сфере, то любые изменения сегод-

ня должны быть направлены на поддержку бизнеса. На мой субъективный взгляд, 214-ФЗ и в прежней редакции неплохо защищал права покупателей, а также содержал достаточно механизмов для «подстраховки». Возможно, были какие-то шероховатости в правоприменительной практике. А вот как законодательство будет работать с учетом изменений — покажет время. Очевидно, рынок ждут серьезные структурные изменения. Но в любом случае бизнесу нужно дать время адаптироваться к новым правилам игры, прежде чем реформировать что-то еще в этой сфере.

БЕСЛАН БЕРСИРОВ,

заместитель генерального директора компании

«Строительный трест»:

— В ситуации, когда весь рынок со временем перейдет к проектному финансированию и продажам недвижимости через эскроу-счета, отрасли может помочь поэтапное раскрытие этих счетов после выполнения определенного объема работ. В этом случае строительный рынок в стране продолжит успешно развиваться. На мой взгляд, строители не успевают думать о реформировании чего-либо, поскольку изменения в 214-ФЗ и так вносятся достаточно регулярно. И задача застройщиков — успеть приспособиться к тем переменам, которые диктуются законом, чтобы остаться на рынке и продолжить успешно работать. → 26

ПРЯМАЯ РЕЧЬ