

Новогодняя «перезагрузка» СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

• ТЕКСТ | Илья ТИТОВ

Разговоры об отмене лицензирования строителей и переходе строительной отрасли на саморегулирование начались еще в 2004 году. Решение принималось уже четырежды, но каждый раз назначенные сроки переносились (не в последнюю очередь по причине сопротивления чиновников лицензирующих органов). Предыдущие сроки прощания с лицензиями были назначены на прошлое лето, однако снова были перенесены — на 1 января 2010 года. Эта дата и стала окончательной — Госдума приняла закон о прекращении действия лицензий в строительной сфере с нового года, а компании, не вступившие в СРО, отгуляв праздники, оказались вне игры.

Состояние формирования СРО. Две статистики

Мнения относительно того, насколько успешно строительный рынок России перешел на саморегулирование, расходятся, поскольку основываются на разных данных. У тех, кто склонен оперировать официальной статистикой, безусловно, есть повод для скепсиса: в России насчитывается около 300 тыс. строительных компаний, тогда как саморегулированием охвачено лишь около 20 тыс. Те же, кто зрит в корень, утверждают, что в целом каркас системы саморегулирования сформирован — дело в том, что, по данным экспертов, из 300 тыс. компаний лишь 50 тыс. занимались реальной деятельностью. И уже сегодня Ростехнадзор внесены в Реестр строительных СРО около 70 организаций.

Придется строить не за страх, а за совесть

Проблема реформирования системы рынка строительных услуг России и его перехода на саморегулирование — лишь видимая часть айсберга. Решение этого вопроса в перспективе должно помочь справиться с проблемой, которая «под темной водой», — недостаточным качеством строительства.

С начала новой, третьей, эры старая советская база строительных нормативов стала разрушаться. Точнее, ее стали разрушать во имя перехода от бывших ГОСТов к новым техническим регламентам, которые, кстати, так и не приняты по сию пору. Строительным компаниям ничего не оставалось, как строить не за страх, а за совесть, которая далеко не у всех была кристальной. И не у всех, у кого и была, осталась чистой в ситуации такой нормативной свободы, которая гуще неволи.

По большому счету, формирование системы саморегулирования как раз и призвано активизировать это прекрасное чувство — чувство совести, а точнее, ответственности (в том числе материальной) строительного бизнеса перед обществом, а его представителей — друг перед другом.

Теперь строить плохо — невыгодно. Дело в том, что строительные компании в рамках отдельной СРО объединены тем, что называется круговой порукой. Выражение это хоть и имеет известный негативный оттенок в массовом сознании, но изначально было юридическим термином, означавшим солидарную имущественную

ответственность. И ответственность эта теперь реализуется за счет коллективного компенсационного фонда каждой СРО. Поэтому саморегулируемые организации заинтересованы принимать в свои ряды лишь добросовестных игроков, дабы не рисковать этим фондом (в случае потери фонда СРО обязана восстановить его в течение двух месяцев). А сами строительные компании будут пекаться о качестве своей деятельности, чтобы не потерять допуск к работам, выдаваемый соответствующими СРО. Это будет вдвойне обидно, поскольку ни вступительные взносы, ни взносы в компенсационный фонд после исключения из СРО не возвращаются. Более того, закон не предусматривает возвращение взносов даже при добровольном выходе строительной компании из СРО. Это положение, возможно, заслуживает справедливого возмущения, однако *dura lex sed lex* — закон суров, но это закон.

Таким образом, переход строительного рынка на саморегулирование в условиях нормативного вакуума как нельзя более актуален: право не соблюдать нормативы, ставшие с нового года добровольными, есть, но пользоваться им можно лишь себе в убыток.

Однако думать, что вопросы качества целиком отданы на откуп строительному бизнесу, а сама отрасль осталась без внешнего контроля, не стоит. Выдачей разрешений на строительство по-прежнему занимается государство. Кроме того, Ростехнадзор осуществляет то, что ему и предписано самим его названием, — надзор за СРО, лишая этого гордого звания недостойных.

• СРО вряд ли будет продавать допуски кому попало. Поэтому переход строительного рынка на саморегулирование — это еще и мощный инструмент борьбы с коррупцией



Не просто бумажка

Допуск к работам — краеугольный камень в построении новой системы, призванной обеспечить качество строительных работ. Раньше, в условиях гослицензирования, строительная компания тоже получала своего рода допуск к работам — в виде лицензии. Но со временем статус лицензии был девальвирован, она перестала быть реальным подтверждением профессионализма компании, превратившись просто в бумажку, которую можно было купить. Поскольку лицензирующие органы не несли ответственности за качество работ, такая торговля стала для них хорошим приработком (а если учесть объемы продаж, то, скорее, заработком). В итоге на рынок выходили непрофессионалы.

Очевидно, что СРО вряд ли будет продавать допуски кому попало, рискуя потерять куда большие деньги из компенсационного фонда. Поэтому переход строительного рынка на саморегулирование — это

еще и мощный инструмент борьбы с коррупцией.

Допуск и лицензия принципиально отличаются друг от друга двумя моментами. Во-первых, лицензия выдавалась на определенное количество лет и действовала независимо от положения дел в компании. Допуск же действителен лишь до тех пор, пока компания состоит в определенной СРО, что является гарантией ее благонадежности. Во-вторых — и это непосредственно связано с предыдущим пунктом, — допуск, в отличие от лицензии, выступает не разрешающим (выполнение работ лицензирующим органом), а подтверждающим (качество этих работ саморегулируемой организацией) документом. Ведь разрешить можно многое, но ответственным быть можно лишь за то, в чем уверен.

Под рождественский шумок...

Увы, к бочке меда в виде системы СРО готова и ложка дегтя в виде лже-

СРО. Как уже было сказано, многие игроки строительного рынка были уверены: час «X» не наступит и в этот раз. Теперь же, когда окончательно стало ясно, что одному в строительном поле «воевать» никто не разрешит, а с последним ударом курантов «одинокие» бетономешалки, образно говоря, превратились в тыквы, особо неверующих охватил ажиотаж. И ажиотаж этот — дурного свойства.

Как известно, поспешишь — людей насмешишь. Но в этом случае спешка грозит закончиться не смехом, а чем-то совсем противоположным. Дело в том, что в ситуации, когда нужно срочно самоорганизоваться во что бы то ни стало, некоторые СРО стали принимать в свои ряды всех без разбора. Занижая требования и снижая членские взносы, они дают возможность остаться на рынке тем компаниям, от которых новая система как раз и должна помочь избавиться.

В связи с недобором появилась и другая тенденция — СРО крупных

мегаполисов принимают в свои ряды компании из других регионов. По закону это возможно, однако как будет осуществляться контроль за компанией из Сахалина, вступившей, например, в петербургское СРО, непонятно. Увы, подобные прецеденты есть.

Другая беда, связанная с регионами, — обратного свойства. Для получения статуса СРО необходимо иметь в своих рядах не менее ста компаний. А в некоторых регионах просто-напросто нет такого сосредоточения строителей. Поэтому, даже несмотря на благие намерения, региональные СРО зачастую вынуждены обзаводиться балластом.

Ну и, конечно, не обходится дело без отдельных активистов, которые даже не собираются оставаться на рынке, радостно восприняв саморегулирование как инструмент для того, чтобы, используя новейшую терминологию, «СРОбить» деньги и исчезнуть.

Как было сказано, система саморегулирования пред-

полагает самооздоровление отрасли, и, скорее рано, чем поздно, «больные» компании исчезнут с лица строительного рынка России. При образовании новых экономических систем всегда образуется грязная пена, которая потом сдувается и уходит. Однако «болезней роста» не избежать, и сегодня добросовестным компаниям необходимо, несмотря на то что сроки поджимают, подходить к выбору СРО очень внимательно.


● **Для получения статуса СРО необходимо иметь в своих рядах не менее ста компаний. А в некоторых регионах просто-напросто нет такого сосредоточения строителей**

Как не ошибиться с выбором СРО?

Во-первых, учитывая сроки, не стоит рассматривать некоммерческие партнерства, которые лишь собираются стать

саморегулируемой организацией. Даже если они и станут таковой, время будет потеряно, поскольку и без того с момента вступления компании в СРО до получения допуска уходит примерно месяц.

Не будет лишним ознакомиться и с реестром выбранной СРО — членство в ней известных и благонадежных компаний подтверждает благонадежность СРО в целом.

В качестве профилактики риска попадания в ряды СРО-однодневок можно также воспользоваться «услугой» юридических фирм. Дело в том, что в процессе формирования СРО активизировался рынок «медвежьих» услуг: некоторые консалтинговые фирмы гарантируют строительным компаниям вступление в СРО даже при отсутствии необходимой техники и соблюдения других условий. Это предложение можно использовать следующим образом: обратиться в такую компанию, выяснить, с какими саморегулируемыми организациями она сотрудничает, и... ни в коем случае не вступать в такие СРО! 

комментарии



Генеральный директор СРО «Межрегиональное объединение строителей», руководитель аппарата Национального объединения СРО в строительстве (НСРОС)

Михаил Викторов:

— 10 ноября 2009 года в ТПП РФ состоялся Всероссийский съезд саморегулируемых строительных организаций. Было принято решение о создании Национального объединения СРО в строительстве, а также его Устав. Высшим управляющим органом НСРОС стал

Совет. Ближайшие задачи организации — развитие и совершенствование правовой базы саморегулирования в строительстве, разработка единых для российских СРО правил работы, унификация требований, предъявляемых к строителям при выдаче допусков, утверждение самого бланка свидетельства о допуске и согласование его с Ростехнадзором, а также выработка норм для проверки саморегулируемыми организациями своих членов. Кроме того, НСРОС должно сформировать единую базу данных СРО, с тем чтобы осуществлять мониторинг их деятельности. Но главное — НСРОС станет активно участвовать в разработке и корректировке технических регламентов, выступая мощным лоббистом интересов строителей в Думе. Не в последнюю очередь это будет возможно благодаря тому, что в состав Совета НСРОС вошли представители строительных комитетов Госдумы и Совета Федерации.



Генеральный директор СК «АВЕСТА» Сергей Сафронов:

— Главный инструмент, позволяющий достичь более высокого уровня ответственности бизнеса перед обществом в новых условиях организации строительного рынка, — это компенсационный фонд. И я не исключаю возможности, что в процессе становления новой системы необходимость создания такого фонда в отдельных случаях станет еще и инстру-

ментом мошенничества. В составе СРО строителей — минимум 100 участников, каждый вносит в фонд минимум по 300 тыс. руб. Не считая вступительных взносов, имеем 30 млн рублей — сумма, достаточная для того, чтобы поддаться соблазну собрать эти деньги и скрыться. Поэтому, в идеале, компенсационным фондом СРО должна заниматься управляющая компания. Я считаю, что нужна законодательная инициатива, предписывающая такое управление в обязательном порядке. Например, активами Негосударственного пенсионного фонда занимается исключительно управляющая компания.