

## Строить, а не рушить



Федеральный закон РФ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подписанный президентом этим летом, продлевает лицензирование строительной отрасли до 1 января 2010 года. Одновременно в этой отрасли должны создаваться саморегулируемые организации (СРО). Тому, как в условиях финансового кризиса будут работать небольшие строительные компании, что будет с малым и средним бизнесом, какая ситуация может сложиться в отрасли, посвящена беседа с генеральным директором Федерального лицензионного центра Александром ТОЛКАЧЕВЫМ.

**Александр Васильевич, глобальный экономический кризис применительно к России в первую очередь негативно отразился на отечественном рынке недвижимости и строительной отрасли в целом. Одновременно в этой ситуации предполагается, пусть и с небольшой задержкой, поменять «правила игры». Не станет ли отмена лицензирования строительства еще одним негативным фактором, усугубляющим кризис?**

— Вы правы. Изначально вообще предполагалось, что отмена лицензирования должна состояться с 1 июля этого года. Ведущие специалисты полагают, однако, что и вступивший в силу 25 июля 2008 года федеральный закон №148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не предотвратит, а лишь углубит происходящие негативные процессы. Дело в том, что с 1 января 2010 года отменяется государственное лицензирование в строительной отрасли, которую отдадут на откуп СРО. Выдача лицензий должна прекратиться уже с 1 января 2009 года. Строительное сообщество сильно сомневается в том, что на практике создание саморегулируемых организаций будет способствовать улучшению финансового положения строительных компаний. И для этого утверждения есть очень весомые аргументы.

Обеспокоенные сложившимся положением в отрасли руководители строительных, общественных организаций и профессиональных сообществ шлют письма и телеграммы в адрес президента РФ, правительства РФ и Государственной думы. На сегодняшний день поступило более 1000 таких обращений со всей России. В них строители, индивидуальные предприниматели просят только об одном: кардинально переработать вступивший в силу закон. Причем позицию строительного сообщества поддерживают 74 региона страны.

— **Чем опасно форсированное внедрение СРО? И в чем суть предложений, с которыми выступает строительное сообщество?**

— Главное, на что обращают внимание строители, — необходимость более длительного переходного периода от лицензирования к СРО. Именно он должен сбалансировать и разрешить множество проблем чисто организационного характера, которые способны существенно усложнить работу застройщиков. Срок переходного периода от лицензирования к саморегулированию крайне мал — эксперты полагают, что реально нужно минимум пять лет. Невероятно короткими сроками (в сопоставлении хотя бы со сроками строительства одного объекта) перехода на новую систему контроля законодатель загоняет большинство добросовестных предпринимателей в состояние, когда они вынуждены будут нарушать закон. Строительные компании берут на себя гражданско-правовые обязательства по строительству, срок исполнения которых может выходить за пределы 1 января 2010 года. С этой даты согласно закону они в отсутствие допуска к строительным работам должны будут их прекратить.

Что будет с недостроенными объектами, кто возместит возникшие в результате этого финансовые убытки, законом не предусмотрено.

— **Известно, что много вопросов, особенно в регионах, вызывают размеры вступительных взносов, необходимых для приема в СРО. На ваш взгляд, они реальны или все-таки завышены?**

— Они либо утопичны, либо спланированы с умыслом, чтобы «зачистить» на рынке строительства все мелкие компании и протолкнуть дорожку крупным. Данные положения закона несут угрозу монополизации строительной отрасли. Ни для кого не секрет, что учредителями СРО обычно выступают крупные компании с сильными лоббистскими возможностями. Они и будут устанавливать правила игры. Тем самым, по сути дела, уничтожается сам принцип саморегулирования, принцип распределения рисков по возмещению вреда, а «саморегулируемая организация» превращается в крупный строительный холдинг, принадлежащий одному лицу или небольшой группе лиц. И такие процессы, к сожалению, уже идут.

В некоторых регионах из-за высокой финансовой планки идея создания СРО вообще не может быть реализована. А что делать с ГУПами и МУПами, счет которым идет на тысячи? Их затраты финансируются из бюджетов различных уровней. А там взносы в миллионы рублей не заложены. Значит ли это, что, по сути, предлагается либо ликвидировать все подобные предприятия, либо отобрать деньги у бюджетников и направить их на компенсационные взносы в саморегулируемые организации?..

Однако размер вступительного взноса все же не главная проблема. Куда серьезнее объем и назначение компенсационного фонда. В законе нет четкого механизма денежной компенсации в случае выхода одного из членов СРО — сколько ему полагается. Поскольку нет ясности, нельзя исключить мошенничества путем создания СРО, привлечения в нее денежных средств, а затем сокращение ее численности ниже минимального порога. Если исходить из самого закона, то допуск к работам не прекращает своего действия после того, как СРО утрачивает свой статус. Иными словами, допуск может быть получен в организации, которая собрала 100 членов, после этого, к примеру, большинство компаний выходит из ее состава уже с действующими допусками. Тем самым минимизируются расходы на дальнейшее поддержание СРО, исчезает контроль за деятельностью строительных компаний. Вот вам и поле для коррупции, для манипуляций. Да и смысл самого существования СРО размывается.

— Существует документ, который представляет собой экспертный анализ основных положений закона, обсуждаемого нами. Он подготовлен специалистами юридического факультета Санкт-Петербургского университета. В выводах экспертов говорится о вероятности попадания всего строительного комплекса под контроль иностранных компаний. Насколько реален подобный сценарий?

— Такой вариант — контроль рынка со стороны иностранцев — прямо вытекает из части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ. Она предусматривает, что членами СРО могут быть иностранные юридические лица. При создании СРО срабатывает принцип холдинга: крупная компания подминает под себя все мелкие компании и начинает диктовать свои условия, СНиПы и техрегламенты. Можно предположить такую ситуацию, когда большинство членов СРО (или наиболее крупные из них) окажутся иностранными юридическими лицами, что приведет к парадоксальной ситуации: допуск на российский строительный рынок отечественные фирмы будут получать у иностранных компаний. Кстати, это касается и строительства атомных электростанций и военных стратегических объектов.

— Тогда в чем заключается ваша позиция?

— Я считаю, что некоторые положения закона до конца не продуманы и в итоге требуют кардинальной переработки. Ведь согласно Гражданскому кодексу строительство определяется как деятельность, представляющая повышенную опасность и связанная непосредственно с безопасностью людей. А на сегодняшний день нет ни технических регламентов, ни нормативной базы, ни стандартов предпринимательской деятельности. Также отсутствуют гражданские институты в сфере независимой экспертизы проектной документации, независимого профессионального контроля за соблюдением норм и стандартов (технический аудит), страхования всех видов рисков в процессе строительства и эксплуатации зданий.

— Каким вам видится конструктивный выход из сложившейся ситуации?

— Для начала необходимо разработать нормативную базу СРО, чтобы эта система смогла поддерживать конституционные функции государства по обеспечению безопасности строительной деятельности. Это может быть реализовано лишь путем постепенного создания саморегулируемых организаций как профессиональных объединений строителей. Передача им публичных функций по контролю за поддержанием безопасности возможна лишь после того, как подобные организации будут стабильно функционировать и положительно зарекомендуют себя на строительном рынке России. В идеале же, как и во всем мире, должны сосуществовать две модели — государственная и саморегулируемая, причем последняя должна поначалу действовать в качестве эксперимента в одном из регионов России. Как сказал Михаил Ломоносов, «один опыт я ставлю выше, чем тысячу мнений, рожденных только воображением».

Беседовала Галина РОСТОВСКАЯ