

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Строительная отрасль будет жить по новым правилам

В Красноярске прошла окружная конференция саморегулируемых организаций в строительстве Сибирского федерального округа. На повестку был вынесен целый ряд вопросов. Большую часть пятичасовой встречи заняло обсуждение двух важных законопроектов, принятие которых существенным образом может сказаться на работе как строительных компаний, так и саморегулируемых организаций. Это законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования вопросов саморегулирования».

С докладом по законопроекту «О внесении изменений в Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве...» выступил генеральный директор Ассоциации «Строительное региональное партнёрство» Максим Федорченко. Как сообщил докладчик, во втором чтении Госдума не приняла этот законопроект, поскольку поступило огромное количество поправок и сейчас правительством обсуждается изменение базовых принципов документа.

«ЗАМОРОЖЕННЫЕ» ДЕНЬГИ

В законопроекте устанавливается требование к собственному капиталу застройщиков. Предусматривается, что сумма собственных средств компании должна составлять не менее 5% от рыночной стоимости возводимого застройщиком жилья. Альтернатива – поручительства от других юридических лиц на миллиард рублей.

Как отметил Максим Федорченко, несмотря на то, что порядок определения «собственного капитала» законопроектом вообще никак не расшифрован, сложившаяся практика показала, что в качестве этого обычно засчитываются либо денежные средства, либо депозиты, либо высоколиквидные ценные бумаги.

– По сути дела, речь идёт о том, что застройщик должен вырвать из оборота и

АНТОН ГЛУШКОВ: «ПРОПИСАННЫЙ В ЗАКОНОПРОЕКТЕ ПОДХОД БУДЕТ ОБОЗНАЧАТЬ ЛИШЬ ЦЕНУ ЗА ВХОД НА БОЛЬШОЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК».

не использовать значительные средства – 5% от рыночной стоимости это 7-8% от себестоимости объекта. Дополнительные требования в 5% могут оказаться для застройщика непосильным и очевидно бессмысленным бременем, – сказал он.

В рамках законопроекта обсуждается возможность установления градации в соотношении уставного капитала строительных компаний к сумме непогашенных по договорам долевого участия обязательств. Вопрос в том, какое соотношение для региональных застройщиков будет приемлемо.

Как отметил по этому поводу координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу и председатель Совета НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» Антон Глушков, предлагается пять вариантов градации соотношения уставного капитала к сумме обязательств по договорам долевого участия.

Для кого-то в год такие обязательства могут выражаться в полутора тысячах квадратных метров возводимого жилья, а для кого-то и в 500 тысячах «квадратов». Предполагается, что сумма уставного капитала может достигать 250 миллионов рублей. Это при условии, если компания имеет в год обязательств перед дольщиками на 500 тысяч квадратных метров жилья. Суммы, о которых идёт речь, соответственно, будут «заморожены» в уставном капитале, то есть каким-либо образом использовать их будет нельзя. И это опять-таки лишняя нагрузка на строительную компанию, и не более того.

Другим значительным нововведением законопроекта является возможность замораживания средств дольщиков на счетах эскроу до окончания строительства. При этом банк будет производить проектное финансирование строительства. Как отметил Максим Федорченко, использование такой схемы приведёт к удорожанию строительства на 20-50% за счёт стоимости самих кредитов, а также накладных расходов банка за ведение эскроу-счетов и контроля за целевым расходованием средств на строительство.

– Одна из схем, когда деньги дольщика замораживаются на этом эскроу-счёте, и застройщик имеет право их забрать только после того, как сдал дом. Если застройщик пользовался проектным финансированием, то он эти средства сразу передаёт банку. На самом деле схема выглядит слабо реальной, потому что случаи, когда банки готовы на сто процентов кредитовать строительство, тем более заниматься проектным финансированием, крайне редки, – отметил Максим Федорченко.

Эффективность такого подхода поставил под сомнение и Антон Глушков.

– Как человек, который работает с проектным финансированием Сбербанка, могу сказать, что это очень сложный механизм. Когда денежные средства доль-

ВОПРЕКИ ОПАСЕНИЯМ НЕКОТОРЫХ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО БИЗНЕСА, ВЗНОСЫ В КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД ДЛЯ НИХ НЕ БУДУТ УВЕЛИЧЕНЫ

щиков поступают на отдельный счёт конкретного дома, банк проверяет закрытые формы, в которых указывается стоимость работ плюс прибыль компании-застройщика. Как только подтверждается объём выполненных работ, денежные средства на эскроу-счетах раскрываются. Если застройщику недостаточно денежных средств, которые он собрал в данный момент на счетах эскроу, то он задействует средства банка в рамках проектного финансирования. Как это будет работать в рамках федеральных банков, не совсем понятно.

СТРАХОВКА ДЛЯ ДОЛЬЩИКА

Кроме всего вышеупомянутого, в законопроекте появилась ещё одна поправка. Она заменяет страхование ответственности застройщиков на страхование имущественных интересов дольщиков. С одной стороны, это неплохо. Дольщики будут иметь возможность самостоятельно выбрать наиболее надёжную, по их мнению, страховую компанию. Другое дело, что пока надежды покупателей



жилья на первичном рынке на перестрахование останутся так же призрачны, как у застройщиков, – о создании национальной перестраховочной компании разговоры идут уже не первый год, но реально никакой структуры не создано.

Законопроект также предполагает ряд требований к информационной открытости застройщиков. В проектной декларации будет раскрываться больше информации, чем прежде, а затем те же сведения согласно законопроекту будут переноситься в договор долевого участия, что, в свою очередь, может сделать такой документ огромным по объёму и плохо читаемым.

По словам Антона Глушкова, если судить по характеру предложенных в законопроекте поправок, государство берёт курс на то, чтобы возможность привлечения денег дольщиков сделать для застройщика максимально сложной. Чтобы застройщик строил жильё либо с использованием собственных средств, либо

ЗАКОНОДАТЕЛЬ УХОДИТ ОТ КОНСТРУКЦИИ «ВЫДАЧА СВИДЕТЕЛЬСТВ О ДОПУСКЕ», ЗАМЕНЯЯ ЕЁ НА ФАКТ ЧЛЕНСТВА В СРО

кредитных ресурсов, предлагая покупателю уже готовый продукт. Вопрос лишь в том, насколько это реально в сегодняшней ситуации.

– На мой взгляд, этот федеральный закон никаких дополнительных гарантий не даёт дольщику, а жизнь застройщику усложняет достаточно серьёзно, – резюмировал Глушков.

В то же время он отметил, что среди изменений, которые планируется внести в 214-ФЗ, обязательно сохранится привязка финансовых показателей компании к тем обязательствам, которые она берёт на себя при строительстве. Не случайно все застройщики на самых разных совещаниях отмечают, что надо ограничить на строительный рынок доступ предприятий, у которых в активе лишь письменный стол и авторучка. Обязательства юридических лиц, которые привлекают деньги дольщиков на строительство, так или иначе должны быть чем-то обеспечены.

Другое дело – соотношение суммы уставного капитала и количества квадратных метров, которые компания взялась построить. Именно здесь есть о чём спорить и что доказывать. Поэтому задача региональных застройщиков – аргументированно показать, какое соотношение суммы уставного капитала к обязательствам перед дольщиками будет приемлемым для них. На конференции и было решено проработать этот вопрос.

ЕЩЁ ОДИН ФОНД

Бурное обсуждение вызвали предлагаемые положения законопроекта «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования вопросов саморегулирования».

О предлагаемых нововведениях в режиме видеоконференции рассказал участникам встречи Алексей Суров, советник президента Национального объединения строителей. Он напомнил, что в конце прошлого года Правительством РФ было утверждено распоряжение «О концепции совершенствования механизмов саморегулирования», разработанной Министерством экономического развития. Согласно этой концепции страхование ответственности членов саморегулируемых организаций из основного инструмента обеспечения имущественной ответственности превращается во второстепенное. Основным элементом возмещения становится компенсационный фонд.

Новый законопроект как раз и подразумевает формирование дополнительного компенсационного фонда. Этот фонд позволит обеспечить имущественную ответственность членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения ими обязательств по договорам подряда, заключённым на конкурсной основе.

Как отмечали участники встречи, опасность заключается в том, что

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

обращаться к средствам компенсационного фонда придётся регулярно, а также регулярно этот фонд восполнять.

– На сегодня нет типового договора генподряда, – пояснил Антон Глушков. – По тем договорам, которые заключаются на практике, ответственность за несоблюдение сроков работ, их невыполнение ложится на подрядчика, и в рамках того же договора исключается ответственность заказчика, хотя он обязан подготовить правоустанавливающие документы на земельный участок, обеспечить подрядчика техническими условиями на объект, решить вопрос о технологическом присоединении. Соответственно очень часто возникает ситуация, когда подрядчик не может ввести объект в эксплуатацию, что является финальной частью исполнения его контракта, по причине того, что заказчик не заключил договор, например, технологического присоединения. Формально подрядчик виноват в неисполнении контракта, и только регрессным порядком он может доказывать свою невиновность. До тех пор, пока у нас не утверждён типовой договор, который ясно обозначил бы ответственность сторон, эта ситуация может бесконечно повторяться. И в первоочередном варианте из компенсационного фонда будут вычитаться те неустойки, которая положена за несвоевременное исполнение контракта.

Если в целом говорить о взносах в компенсационные фонды, как отметил Алексей Суров, вопреки опасениям некоторых членов СРО, как раз для субъектов малого бизнеса, тех, кто осуществляет подрядные работы, эти взносы не будут

ДОЛЬЩИКИ БУДУТ ИМЕТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО ВЫБРАТЬ НАИБОЛЕЕ НАДЕЖНУЮ, ПО ИХ МНЕНИЮ, СТРАХОВУЮ КОМПАНИЮ

увеличены. Отметим, что, по статистике, порядка 65-70% компаний, имеющих свидетельства о допуске к организации строительства, – представители именно малого бизнеса, выполняющие работы на суммы до 60 миллионов рублей.

ЧЛЕНСТВО В СРО – ОТ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО К ДОБРОВОЛЬНОМУ

Согласно предлагаемому законопроекту «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ...» требования быть членом СРО распространяется только на такие компании, которые заключают договоры о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте так называемого первого уровня. Предлагаемая проектом норма статьи 52 Градостроительного кодекса говорит буквально следующее: «Работы по договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключённого с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, осуществляющим эксплуатацию здания, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Работы по договору строительного подряда, заключённого с иными лицами, могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами».

Соответственно, вступление в саморегулируемую организацию требуется далеко не всем. При этом в законопроекте не говорится о работах с точки зрения их влияния на безопасность объектов капитального строительства, отсутствует ссылка на перечень соответствующих видов работ, для осуществления которых требуется получение свидетельства о допуске.

Как отмечается в аналитической записке к рассматриваемому законопроекту, законодатель, по сути, полностью уходит от конструкции «выдача свидетельств о допуске», заменяя её на факт членства в саморегулируемой организации.

В ходе обсуждения законопроекта на окружной конференции её участники отмечали, что сейчас, выдавая допуск на определённые работы, саморегулируемая организация может быть уверена, что к строительству будут привлечены соответствующие специалисты. При отмене такого подхода гарантий в этом вопросе уже не будет.

ВЫЖИТЬ ПОСЛЕ

Между тем, новый законопроект ставит под сомнение сам факт существования целого ряда саморегулируемых организаций. Как пояснил Антон Глушков, многие из них перестанут соответствовать требованиям законодательства уже потому, что не смогут «дотягивать» до минимальной численности участников, поскольку членство в СРО станет необязательным и многие строители из них просто выйдут. Тем более что законопроект предусматривает возможность при уходе вернуть вложенные в компенсационный фонд средства.

Небольших СРО в Сибирском федеральном округе примерно 80%. Если в той или иной из них останется менее ста строительных компаний или менее пятидесяти проектных, статус саморегулируемой организации может быть утерян. На этом фоне не исключены, в том числе откровенные махинации, направленные на то, чтобы сделать ту или иную организацию привлекательной для потенциальных участников.

– Сейчас мы говорим о таком явлении, как продажа допусков на определённые

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, КОТОРЫЕ ПРИВЛЕКАЮТ ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЧЕМ-ТО ОБЕСПЕЧЕНЫ

ные виды работ некоторыми СРО. Но как только внесут изменения в закон, начнётся уже продажа членства. «Коммерческие» СРО будут обзванивать наших членов, предлагать им забрать компенсационный фонд и перейти к ним на выгодных условиях. Это обязательно будет, я думаю, – отметила Татьяна Кузнецова, директор НП СРО «Строители регионов».

Впрочем, очевидно, что с введением добровольного порядка вступления в саморегулируемые организации в этой системе изменится всё. Логика простая – в нынешних экономических условиях государство ищет дополнительные гарантии выполнения обязательств со стороны строительных организаций. И неважно, кто выступает в роли заказчика по тем или иным проектам – само государство или частный инвестор, потому что когда строители не справятся со своей задачей, это станет головной болью властей.

Многие участники совещания высказывали опасение, что законопроект в его нынешнем виде будет означать удар по малому бизнесу, что строительный рынок останется в распоряжении крупных фирм, которые станут делиться с небольшими организациями только «крохами с барского стола». Так ли это будет на самом деле или страхи перед возможными переменами преувеличены, сегодня сказать нельзя.

– Хорош этот закон для бизнеса или плох? На самом деле здесь всё упирается в деньги, – сказал Антон Глушков. – Вопрос в том, сколько при членстве в СРО придётся платить, чтобы иметь право заниматься тем или иным бизнесом. Прописанный в законопроекте подход будет означать цену за вход на большой строительный рынок. Каждый будет решать, насколько оправдывают себя взносы в компенсационный фонд. Выбор будет за каждым.

ЧТО ПРЕДЛОЖИТЬ ВЗАМЕН?

Разумеется, представители саморегулируемых организаций от предлагаемой редакции законопроекта, мягко говоря, не в восторге. Никто не заинтересован в распаде или слиянии своей СРО с другими, что вполне объяснимо. Поэтому единственный путь избежать неприятностей – придумать конструкцию саморегулирования, альтернативную той, что сегодня обсуждается, о чём и было сказано на прошедшей конференции. Тем более, как отмечали многие в ходе разговора, законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации...»

ЗАКОНОПРОЕКТ СТАВИТ ПОД СОМНЕНИЕ САМ ФАКТ СУЩЕСТВОВАНИЯ ЦЕЛОГО РЯДА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

в рассматриваемом варианте никаких дополнительных гарантий собственному потребителю продукции строительного рынка не даёт. О повышении качества строительства речь в данном случае не ведётся.

Участники конференции отметили, что предлагаемые в закон изменения требуют тщательной проработки и дополнительного обсуждения с привлечением профессионального сообщества. В частности, высказывались мнения о том, что в законе необходимо сохранить обязательное членство в саморегулируемых организациях, а также дать право СРО проводить проверки деятельности своих членов по конкретным контрактам.

В результате обсуждения решено было сформировать общую позицию по законопроекту «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации...», с тем чтобы донести её до президента НОСТРОЙ Андрея Молчанова, а также предложить ему ещё раз проработать этот вопрос в рамках конференции с привлечением широкого круга специалистов, работающих в российских СРО и органах государственной власти.

ЕКАТЕРИНА КОХ

КОММЕНТАРИЙ**Предложения по законопроекту «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования вопросов саморегулирования».**

По итогам Окружной конференции в адрес Президента Ассоциации «Национальное объединение строителей» Андрея Молчанова было направлено письмо за подписью координатора НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Антона Глушкова, связанное с темой проекта закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации. В частности, в этом письме предлагается при формировании мнения Ассоциации «Национальное объединение строителей» об этом законопроекте учесть ряд положений и поправок в текст документа при его обсуждении на федеральном уровне:

– предусмотреть обязательное региональное членство в саморегулируемых организациях для членов – строительных организаций, осуществляющих строительную деятельность в регионе по месту государственной регистрации юридического

лица/индивидуального предпринимателя;

– учесть интересы компаний малого и среднего бизнеса, участвующих в муниципальных и государственных контрактах на конкурсной основе, поскольку предложенные законопроектом требования для формирования ими компенсационных фондов достаточно завышены, что не позволит им выступать стороной по договору в качестве организатора строительства (генерального подрядчика), тем самым отразиться на их правах, ограничивая доступ к участию (например, выполнение работ по капитальному ремонту зданий);

– обеспечить сохранение «природы» института саморегулирования, заложенной законодателем при создании в главе 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении целей саморегулируемых организаций в качестве субъекта, влияющего на повышение качества строительно-монтажных работ членских организаций. Согласно законопроекту, саморегулирование фактически становится гарантом финансовой ответственности в рамках деятельности своих членов, исключая влияние на качество производимых работ строительными организациями, степень профессионализма работников членских

организаций, их квалификацию;

– конкретизировать цели формирования компенсационных фондов саморегулируемых организаций, поскольку проектом закона характеристика компенсационного фонда саморегулируемой организации сводится не к обеспечительной мере, а носит в большей степени финансовый дисциплинарный характер, при этом, законопроектом не учитываются действующие требования по финансовым гарантиям строительных организаций в рамках Федерального закона от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», тем самым происходит дублирование финансовых обеспечительных мер за действия (бездействия) строительных организаций различными субъектами рынка;

– в связи с большим объёмом реорганизационных мероприятий, ввести для саморегулируемых организаций и их членов переходный период сроком 2 (два) года с момента вступления предлагаемых норм в законную силу.