

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Сергей Зяблов: «Совершенствуя закон, без профессионального взгляда и участия не обойтись»

Несовершенное законодательство, регулирующее строительную отрасль, снижает интерес к российскому рынку не только зарубежных инвесторов, но и отечественных игроков. Чересчур жесткие требования, неоправданно большое количество разрешительных процедур не позволяют не только достижению целей инвесторов, но и, более того, обеспечению потребностей общества. О том, что ситуация требует незамедлительной корректировки, наконец-то заговорили не только в профессиональном сообществе, но и на федеральном уровне. Более того, от слов правительство перешло к делу. Относительно недавно было принято распоряжение о снижении административных барьеров в строительном сегменте. Хочется верить, что сдвинуть камень с места удалось благодаря в том числе активной работе, проводимой на местах. По крайней мере, Красноярский край всегда по возможности старался внести лепту в совершенствование регионального и федерального законодательства. За последние годы таких возможностей появилось больше. В частности, интересы края, в том числе его строительной отрасли, отстаивают народные избранники в Государственной Думе РФ. Также при Национальном объединении строителей России создан Экспертный совет по вопросам совершенствования законодательства, куда вошел председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков, а по итогам последних выборов в Красноярский городской Совет депутатов несколько мест досталось представителям строительного сообщества. Особое внимание проблемам отрасли уделяется и депутатами Законодательного Собрания Красноярского края. О законодательных инициативах беседуем с членом Совета НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ», депутатом Законодательного Собрания Красноярского края Сергеем Зябловым.



СЕРГЕЙ ЗЯБЛОВ, ЧЛЕН СОВЕТА НП «СКС»,
ДЕПУТАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

– Строительная отрасль – индикатор экономического и социального благополучия в регионе и стране в целом. От активности застройщиков, интенсивности инвестиционного потока в отрасль зависит многое. Но, по наблюдениям экспертов, в последние годы как раз снижается интерес у иностранных инвесторов, а отечественные хотели бы, да зачастую попадают в тупик. Слишком много трудностей, обусловленных несовершенством законодательной базы, регулирующей строительную отрасль. Сергей Филиппович, на уровне Законодательного Собрания края рассматриваются вопросы, затрагивающие все сферы жизнедеятельности. А насколько сильно внимание именно к строительной тематике?

– Строительная отрасль не стоит особняком. Она всегда находится в тесной взаимосвязи с другими направлениями нашей жизнедеятельности. Посудите сами, мы не сможем оперативно решить острую социальную проблему, связанную с дефицитом детских садов в Красноярском крае, если не разберемся с трудностями, которые испытывают застройщики при получении разрешения на строительство или подключении к инженерным сетям. Поэтому, решая проблемы в сфере образования, медицины, культуры и в других областях, мы тем самым помогаем сдвинуть камень с места и в отношении строительных проблем.

– А насколько результативна работа в этом направлении? Все ли законодательные инициативы Красноярского края находят поддержку?

– Из последнего – нам удалось найти выход из тупиковой ситуации в отношении обманутых дольщиков ООО «Стройтехника». В частности, в свое время был принят закон о государственной поддержке людей, пострадавших от действий ненадежного застройщика. Помимо этого удалось добиться создания такой формы, как жилищно-строительный кооператив.

Но Законодательное Собрание, к сожалению, не всеильно. Многие проблемы мы можем решить, только если на федеральном уровне будет активное содействие. Но в том темпе, в котором бы хотелось, зачастую не получается работать. Ведь изменение закона или разработка нового нормативного документа – процесс не сиюминутный. Мало одной идеи. Ее нужно грамотно сформулировать, оформить, проработать досконально все возможные последствия. Это просто необходимо для того, чтобы не получился еще один закон, который будет как очередная кость в горле. А на то, чтобы все качественно подготовить, уходят месяцы, а то и годы.

Чтобы было понятнее, приведу пример. В Красноярском крае родилась инициатива об изменении закона, затрагивающего дорожную отрасль. Проблема касается отчетности в налоговые органы по земле. А автомобильные дороги освобождены от уплаты налогов, но по закону на них все равно необходимо заполнять налоговую декларацию, пусть даже там по всем параметрам в графах будут стоять нули. Мы предлагаем отменить такой подход. Инициатива от Законодательного Собрания края уже побывала в столице. Все замечания мы отработали. Свой вердикт вынес профильный комитет Госдумы.

С начала наших действий прошло уже два года. Надеюсь, до конца летней или зимней сессии закон будет принят в первом чтении. А впереди еще два чтения. Отмечу, что заполнять декларации обязаны не только в Красноярском крае, по всей стране, но с предложением изменить подход выступили только мы. Возможно, ситуация сложилась бы иначе, и изменения в закон были бы давно приняты, если бы и наши соседи включились в процесс, не замалчивали проблему.

Закон не запрещает субъектам федерации формировать о своих законодательных инициативах коллег из регионов. И соседи имеют право поддержать предложение. 2/3 субъектов должны поддержать законодательную инициативу для ее продвижения к цели. Кстати, в адрес Законодательного Собрания Красноярского края регулярно поступают предложения из других регионов, в том числе по градостроительному комплексу, и ряд инициатив соседей мы поддержали.

Думаю, в ситуации, когда перед страной, в частности перед строительной отраслью, стоят масштабные задачи по обеспечению жильем населения, регионам необходимо объединяться и выступать единым фронтом. Например, как никогда актуален вопрос о разработке схем территориального планирования. Многие территории не укладываются в сроки, обозначенные законом. В частности, в Красноярском крае семь лет потратили и много денег на подготовку градостроительной документации, но

сейчас в регионе 99% районов имеют схемы территориального планирования. И такая ситуация во многих субъектах. По закону без этих документов строить с 2014 года на территории России нельзя, без генерального плана, без схем территориального планирования разрешения на строительство не получить, но строить надо – больницы, школы, жилье... Поэтому было решено продлить сроки действия этой программы. (С целью устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры муниципальные образования края должны быть обеспечены документами территориального планирования. Для этого с 2006 года в Красноярском крае осуществляется реализация краевых программ по разработке документов территориального планирования: «О территориальном планировании края» на 2006-2008 годы, «О территориальном планировании края» на 2009-2011 годы, «О территориальном планировании, градостроительном зонировании и документации по планировке территории Красноярского края» на 2012-2014 годы. – **Прим. ред.**)

– Думаю, теперь регионы будут взаимодействовать слаженно, ведь в 2013 году вновь было создано Министерство строительства и ЖКХ РФ, так давно нужное отрасли.

– Да, согласен, событие, крайне важное для строителей. Ведь раньше строительной тематикой занималось Министерство регионального развития РФ, сфера ответственности которого была достаточно широкой и не ограничивалась только строительной отраслью. Поэтому вопросы, которые волновали профессиональное сообщество, были в числе многих, но не первоочередных. К тому же в подчинении у ведомства более 80 субъектов. А министр – один. Зачастую получалось, что министр уезжает в командировку, и весь процесс затихает до тех пор, пока он не вернется и не просмотрит бумаги, не поставит свою подпись под документами.

Поэтому вполне очевидно, что созрела необходимость создать профильное ведомство, которое бы курировало строительную тематику, концентрировало свои силы на проработке узких вопросов. Ведь, повторюсь, перед строителями руководством страны поставило ряд серьезных и больших задач, реализация которых не должна быть сорвана из-за бюрократических проволочек. В свое время в Минрегионе был создан отдельный орган по градостроительству, но он не утверждал нормативные документы. Пока идут внутриведомственные процедуры согласования документов, момент из острой потребности оказывается упущенным. Поэтому многие вещи до сих пор в «подвешенном» состоянии. Ответственно очень позитивно оцениваю тот факт, что создан Минстрой РФ. Но мало создать ведомство. Необходимо отладить механизм взаимодействия центра с регионами. Сейчас у нас нет четкой системы по работе со столицей, по продвижению своих инициатив.

А между тем согласно рейтингам Красноярский край находится не на самых выгодных позициях по срокам получения разрешения на строительство объекта. Нужно пройти массу разрешительных-согласовательных процедур, представить массу документов, прежде чем что-то начать реально делать.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Бюрократия. К сожалению или к счастью ли, но такая ситуация во многих регионах. Слишком много ненужных манипуляций, документов. Как итог – торможение строительного процесса.

Руководством страны поставлена задача – исправить сложившееся положение дел. Разработана специальная «дорожная карта», согласно которой нужно сократить все этапы согласований. И первые результаты уже есть. Например, в части получения разрешения на присоединение к энергосетям. Помимо этого отдельным постановлением Законодательного Собрания края предусмотрено до 1 апреля установить порядок, определяющий минимальные сроки передачи государственным заказчикам объектов капстроительства, созданных за счет средств краевого бюджета профильным балансодержателям; до 1 июня совместно с администрацией города Красноярска рассмотреть вопрос об эффективности выполнения департаментом градостроительства администрации города Красноярска функций по выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов, расположенных на территории города, организации размещения временных сооружений, согласованию предоставления и изъятия земельных участков на территории Красноярска, и разработать комплекс мер по повышению качества управления в указанной сфере, ответственности и исполнительской дисциплины муниципальных служащих департамента; а также усилить контроль над выполнением государственными заказчиками обязательств по договорам строительства объектов капитального строительства, осуществляемого за счет инвестиций краевого бюджета, и обеспечением расчетов за выполненные работы по договорам субподряда при строительстве этих объектов.

Относительно других трудных моментов нужно также работать и добиваться результатов.

Но, говоря о сокращении административных барьеров, нельзя не заострить внимание на особенностях нашего менталитета, если хотите. С законопослушными предпринимателями, как и гражданами, ситуация ясна: как написано в законе, так они и будут действовать, вопросов нет. Но действительность такова, что на большинство россиян свобода действует одурманивающе. Мы рискуем получить обратный скачок, чего ни в коем случае нельзя допустить. Особенно если речь идет о строительной отрасли. На строительной площадке случаются разные неприятности. И где искать потом виноватых?

Получается, что сокращение административных барьеров – палка о двух концах. С одной стороны, нельзя все разом разрешить, потому как последствия будут губительные, а с другой – система жестких запретов тоже не приносит должного результата. Нужна золотая середина. К сожалению, понятие «свобода» в нашем обществе трактуется слишком широко и путается с понятием «вседозволенность». Свобода для русского человека – это аналог «что хочу, то и делаю». Свобода же в цивилизованном мире – это система координат, состоящих из разрешений и запретов. Например, мы любим часто приводить в пример Европу. Мол, там свобода действий, никто никому ничего не запрещает. Это ложное представление. На самом деле в европейских странах существуют четкая и эффективная законодательная база, которая предполагает систему штрафов, и достаточно внушительных, за неисполнение, нарушение закрепленных законом требований.

– В этой связи, пожалуй, на первое место выходит институт саморегулирования. С его помощью в умах строителей должно установиться, что теперь за все промахи в ответе только они сами, причем за ошибки, допущенные их коллегами по саморегулируемой организации, отвечают все вместе, а не только провинившийся. Насколько я могу наблюдать, сейчас СРО активно подключаются или их подключают к процессу по контролю над строителями. Например, стройнадзор и НП «СКС» обмениваются информацией. На ваш взгляд, институт саморегулирования проявил себя как реальный рычаг взаимодействия с отраслью?

– Все аспекты жизнедеятельности государство регулировать не может. Это очевидно. И за рубежом это давно поняли. Там институт саморегулирования распространен во многих сферах экономики. И более того, он воспринимается не как формальность, а как реально действующая сила. Например, во Франции в подобное сообщество объединены производители коньяка. У них нет акцизов, как у нас. Вся отрасль контролируется изнутри, самими производителями, которые ориентированы на качественную

работу, поскольку от результатов их деятельности зависит их прибыль, репутация. И, что интересно, организация ни разу не зафиксировала отступлений от правил среди производителей коньяка. Уже на протяжении полутора веков это работает.

Вот что значит высокий уровень самосознания и ответственности. Нас к этому пододвигают. Строительная отрасль одна из первых перешла на новый формат. Но рядом столько ловкачей, мошенников, которые дискредитируют благородную цель. А по итогу в адрес строителей нарекания на качество и прочее.

Но нельзя в этом вопросе всю ответственность перекладывать на плечи строителей. Потребители тоже должны принимать активное участие. К сожалению, мы привыкли, что за нас все проблемы решит государство – обеспечить бесплатным медицинским обслуживанием, доступным жильем и так далее. Но времена изменились. И если человек купил просроченный продукт, а потом жалуется на некачественный товар, то у меня вопрос: а куда смотрел покупатель? Да, производитель, торговые сети несут ответственность, но и граждане тоже должны быть внимательными. Нельзя постоянно в своих бедах искать кого-то виноватого. Нужно всем учиться не бояться брать на себя ответственность.

И те же саморегулируемые организации созданы не только для строителей, а в первую очередь для потребителей. Для грамотного покупателя недвижимости тот факт, в какой СРО состоит застройщик, может о многом рассказать. Нужно не только на ценник квадратного метра смотреть, но и несколько глубже – кто вам предлагает жилье. Например, НП «СКС» предъявляет высокие требования к своим членским организациям. Кому-то они кажутся излишними, но это всего лишь требование закона. И те компании, которые заинтересованы в легитимности своего бизнеса, которым нечего скрывать, в свое время выбрали эту СРО.

Конечно, нужно еще время, чтобы институт заработал в полную силу.

– Может быть, стоит дать больше полномочий Ростехнадзору, чтобы он жестко контролировал саморегулируемые организации, или гражданскую позицию воспитывать среди населения?

– Нужно и то, и другое. Без контролирующих структур не обойтись в нашей стране. По крайней мере, пока.

– Вы уже отмечали, что власти возлагают амбициозные и большие надежды на строителей, а в рамках законодательства можно ли выполнить обязательства в полном объеме? Да, вы сказали, что подвижки есть, в частности, решается вопрос с подключением к сетям. Но что касается других аспектов. Ведь трудностей немало...

– На сегодня остается нерешенным, пожалуй, один из наиболее проблемных вопросов – это площадки, точнее их дефицит. Задач, действительно, много: нужны участки и под бизнес-проекты, и под строительство арендного жилья, домов эконом-класса и другие социальные объекты. Скажу более того, если вопрос с землей еще можно решить, то с обеспеченностью участков сетями ситуация обстоит гораздо сложнее. Их нужно прокладывать, а это многомиллионные затраты, которые зачастую вынуждены нести застройщики.

Разрабатывается программа «Жилищное строительство для россиян». Она должна объединить все программы, которые действуют сегодня по разным направлениям. В этой общей программе должно быть прописано, и где найти источники финансирования на инженерные сети. Если государство найдет источники, то можно будет с уверенностью сказать, что площадка есть. И тогда, кстати, будет возможен «голландский вариант», когда Минрегион определяет жесткую стоимость до 30 тысяч рублей за квадрат. Ведь площадка будет приготовлена полностью – заходи и строй!

Сейчас Правительство РФ прорабатывает подходы, как решить эту проблему. Частно-государственное партнерство будет приветствоваться. Например, по такому пути могут пойти крупные застройщики, которые готовы направить свои оборотные средства на обеспечение площадок сетями. Но у них должно быть четкое понимание того, какие гарантии они получают в ответ.

– Понятно, что депутаты обо всех проблемах знать не могут. И в этом отношении важную роль играет так называемая обратная связь, то есть общество, представители профессиональных кругов не должны молчать, им необходи-

мо вступить в активный диалог – генерировать идеи самостоятельно, доносить до народных избранников суть вопроса и так далее. Какую бы оценку в этом отношении вы поставили строителям? Они единым фронтом выступают, или все же фиксируются исключительно единичные случаи?

– Я бы не сказал, что со стороны профессионального сообщества поступает много инициатив. Они возникают, как правило, по мере необходимости: есть проблема, значит, нужно искать выход из нее. Тогда мы собираемся в Союзе строителей края или на базе НП «СКС». Проблема обсуждается на профессиональном уровне. Стоит отдать должное красноярским строителям: в таких ситуациях они умеют основательно подготовиться, чтобы на достойном уровне представить свои соображения на уровень Государственной Думы и так далее. Предложения всегда выверены, с реальным алгоритмом действий. Ряд инициатив был принят, кстати. И, на мой взгляд, это хороший показатель умения работать на пользу дела.

Сейчас работаем над лоббированием еще одной важной, с нашей точки зрения, инициативы – использование процентов от размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации, которые находятся на депозите в банке. В рамках СРО мы проводим много семинаров для членских организаций, можно было бы накопленные проценты от размещения на депозите компенсационного фонда направлять на оплату подобных мероприятий.

– Кстати, появилась еще одна возможность влиять на законодательство в сфере строительства. В Красноярский городской Совет депутатов пришло много строителей. Это хорошо, когда отраслевики приходят во власть и лоббируют интересы отрасли, или это все же решение личных проблем?

– Представители отрасли, которые являются депутатами горсовета, – активные руководители, понимающие ситуацию и мыслящие не рамками своего предприятия. К этому подтолкнуло их понимание – в градостроительной сфере в Красноярске есть упущения, нужно что-то менять. У них накоплен огромный опыт, и почему бы его не направить на решение общегородских вопросов, защитить интересы отрасли. Ведь, в конце концов, создавая комфортные условия труда для строителей, мы тем самым гарантируем, что у города, края будут современные медицинские центры, школы и детские сады в нужном количестве, жилье, дороги. Территориальное планирование, комплексная застройка, инженерные коммуникации, взаимодействие с ресурсоснабжающими компаниями – это основные темы, которыми стоит заниматься.

– Я не просто интересуюсь отлаженностью обратной связи законодательной власти и реального сектора экономики. Дело в том, что делать для кого-то благо без его согласия и желания не получится. К тому же действенность диктует сокращение временного показателя в формуле «от идеи до продукта». По чьей инициативе был создан в прошлом году экспертный совет при Законодательном Собрании края по вопросам совершенствования законодательства? Кто в него вошел из представителей профессиональной общественности, и каков коэффициент эффективности их присутствия, на ваш взгляд?

– Убежден, что для решения узкоспециализированных вопросов необходимо привлекать профессионалов в этой сфере. Причем чтобы это были люди непредвзятые, опытные, авторитетные. Именно такие люди и вошли в Совет.

Правда, есть один нюанс. У нас много структур в формате экспертных советов, которые должны давать заключения и тому подобное, но почему-то при этом мы очень редко прислушиваемся к их мнению. Работа должна быть системной. Если мы создали какой-то орган, если он что-то рекомендовал, то мы должны использовать его заключение, реагировать на комментарии экспертов.

Подчеркну – нужна система! Поэтому хочется, чтобы наш экспертный совет воспринимался, чтобы к нему прислушивались, чтобы он не стал формальностью. Тем более что впереди предстоит обсуждение достаточно серьезных вопросов – агломерация, строительство объектов для Универсиады и так далее. Здесь никак не обойтись без профессионального взгляда и участия.