

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

# Экспертный совет НОСТРОЙ. На страже качества закона

Для Экспертного совета Ассоциации «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере минувший год оказался весьма жарким, учитывая остроту встающих сейчас перед строительной отраслью вопросов. Судя по всему, и 2016 год станет для Совета богатым на события.

Совершенствование законодательства в сфере строительства является приоритетной задачей Национального объединения строителей. С самого начала своей деятельности НОСТРОЙ активно участвовал в разработке, обсуждении проектов федеральных законов в сфере строительства и саморегулирования. Для повышения эффективности такой работы, в связи с необходимостью привлечения к выработке консолидированной позиции широкого круга представителей профессионального строительного сообщества из всех регионов страны, в Национальном объединении строителей был создан Экспертный совет. Сегодня он объединяет специалистов из разных регионов под председательством Антона Глушкова, руководителя Совета НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ».

Федеральные округа представлены в Совете тремя представителями. Специалисты, выдвинутые в Совет на окружных конференциях НОСТРОЙ, работают в рамках этого органа на общественном уровне.

Круг деятельности Экспертного совета очень широк. Это анализ, обобщение практики реализации федеральных законов, других нормативных правовых актов в области строительства, градостроительной деятельности, саморегулирования и разработка предложений по совершенствованию федерального законодательства в области строительства и саморегулирования. Это подготовка предложений о разработке проектов федеральных законов и других нормативных правовых актов. Это и проведение экспертиз проектов нормативных правовых актов в сфере строительства и саморегулирования, проектов нормативных документов, поступающих от окружных конференций, комитетов НОСТРОЙ.

Кроме того, частью деятельности Совета является участие в общественных обсуждениях, публичных консультациях и антикоррупционных экспертизах по проектам нормативных правовых актов, разработанных федеральными органами исполнительной власти, в консультативных, совещательных органах, созданных в органах публичной власти и профессиональных объединениях по вопросам регулирования строительной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций.

Экспертный совет по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере – авторитетный орган, мнение которого слышат и учитывают в Госдуме и федеральных министерствах.

По словам Антона Глушкова, деятельность Совета в 2015 году была направлена, в большей степени, на решение проблем строительной отрасли, нежели саморегулирования как такового.

– Документы и законопроекты, которые рассматривались Экспертным советом, если проанализировать то, что происходило в прошлом году, по своему содержанию смещаются от регулирования деятельности СРО к градостроительному, земельному законодательству и законодательству в области торгов на участие в государственном заказе, – поясняет Глушков.

Так, в прошлом году в ходе рассмотрения отдельных обращений Экспертным советом подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленного на совершенствование регулирования в сфере жилищного строительства.

## СТРАСТИ ВОКРУГ СТРАХОВАНИЯ

Эта тема оказалась в прошлом году предметом бурного обсуждения в строительном сообществе, когда вступили в силу новые жёсткие требования к страховым компаниям, которые в обязательном порядке страхуют гражданскую ответственность застройщиков по договорам долевого участия. Не заключив договор страхования, застройщик не может заключить договор с дольщиком и привлечь деньги, чтобы достроить объект.

Экспертный совет завалили письмами с просьбой повлиять на ситуацию. Здесь тщательно проанализировали вставшую перед строителями острую тему. В информационно-аналитической записке о вопросах реализации положений Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленной в Совете, в частности, отмечается, что «на сегодняшний день система страхования ответственности застройщиков оказалась нежизнеспособной. Поручительство банка как механизм не применяется из-за тарифов кредитных организаций, ОВС имеет законодательно установленные ограничения по количеству членов, а страховые компании не в состоянии осуществлять выплаты при наступлении страховых случаев из-за недостаточности собственных средств... С 1 октября 2015 года из-за невозможности заключить договоры страхования гражданской ответственности застройщиков практически не заключаются договоры участия в долевом строительстве (ДДУ), ситуация на рынке долевого строительства предельно обострилась. Возможности застройщиков по привлечению

денежных средств оказались резко ограниченными.

Общая сумма денежных средств, вложенных в доленое строительство, по различным оценкам, составляет около 3 триллионов рублей. Средняя ставка по договорам страхования ответственности застройщиков колеблется от 0,3 до 3%, и прогнозируется её увеличение в ближайшее время до 7 и даже 10%. Таким образом, можно произвести примерный расчёт суммы денежных средств, направляемых на страхование на период строительства (при страховании по усреднённой ставке 1,5%):

$3\ 000\ 000\ 000\ 000 \times 1,5\% = 45\ 000\ 000\ 000$  рублей, что означает удорожание стоимости квадратного метра жилья на 1,5% (без учёта инфляции и этапности строительства)».

Как отмечают в Экспертном совете, такое развитие событий неизбежно скажется на выполнении государственных программ по переселению граждан из районов Крайнего Севера и из аварийного жилья, поскольку цена квадратного метра в этом случае ограничена.

Экспертный совет предложил ряд мер, которые должны способствовать нормализации ситуации, в том числе наделить общества взаимного страхования правом достройки объектов, ужесточить регулирование деятельности страховых компаний, чтобы с их стороны не было завышения тарифов на страхование, а также усилить меры контроля за деятельностью строительных компаний, привлекающих денежные средства участников долевого строительства.

## РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В центре внимания Экспертного совета в прошлом году оказались и законопроекты, касающиеся развития застроенных территорий. Это законопроект № 586604-6 «О внесении изменений в статью 462 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в части уточнения содержания договора о развитии застроенной территории) и законопроект № 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Реновация застройки городов является перспективным направлением деятельности, поскольку речь идёт о решении многих насущных вопросов. Это, по меньшей мере, переселение из ветхого и аварийного жилья с последующим возведением современных, комфортных жилых районов и организацией удобных, функциональных и привлекательных общественных пространств. А в конечном итоге изменение в лучшую сторону облика города в целом. Другое дело, что для успешной реализации подобного рода проектов инвестор должен взять на себя такое количество обязательств, которые не каждому под силу. Не случайно законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс вызвал массу замечаний со стороны Экспертного совета, а впоследствии был отклонён Госдумой.

Что касается законопроекта «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который направлен на решение вопросов эффективного освоения бывших промышленных площадок, этот документ был поддержан Экспертным советом и принят Государственной Думой в первом чтении.

– На мой взгляд, этот закон революционен, – считает Антон Глушков. – Если сейчас на большой территории, имеющей один кадастровый номер, все собственники, вне зависимости от площади земельного участка, обладают одинаковыми правами в отношении распоряжения всей территорией, то этим законом вводится новый порядок, когда решение об изменении функционального зонирования территории принимается квалифицированным большинством – двумя третями собственников. До сих пор вопрос освоения бывших промышленных площадок юридически был не урегулирован. И появление этого документа значительно облегчает, на мой взгляд, работу в области освоения таких городских зон.

## ЗЕМЛЯ И ЛЮДИ

Большое внимание Экспертный совет уделил в прошлом году земельным вопросам.

– То, что предложил Экспертный совет, было частично учтено при третьем рассмотрении этих поправок в Госдуме, – отмечает Антон Глушков. – Поправки в Земельный кодекс в основном связаны с процедурными моментами, с которыми сталкиваются строители и заинтересованные лица в формировании земельных участков. К примеру, если посмотреть публичную кадастровую карту, у нас достаточно большое количество незначительных «пустот» между земельными участками, доступа к которым фактически не существует, потому что и справа, и слева есть землепользователи. Такой земельный участок является ничейным. Во-первых, его никто не обслуживает, во-вторых, бюджет недополучает денег. В-третьих, приобретая готовый земельный участок, застройщик

не может изменить его конфигурацию, хотя в данном случае не ущемляет ничьих прав. Предложенная поправка даёт возможность формировать земельные участки правильной конфигурации, в выгоде остаётся и муниципалитет, и застройщик.

## О СРО

Предметом обсуждения Экспертного совета в прошлом году стал и проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» и иные законодательные акты Российской Федерации». Документ касается многих аспектов деятельности СРО, включая вопросы взаимодействия саморегулируемых организаций с их членами – строительными организациями.

Замечания Экспертного совета частично были учтены при доработке. Законопроект проходит стадию обсуждения и на рассмотрение в Госдуму ещё не вносился.

Вообще, по словам Антона Глушкова, Экспертным советом обсуждался целый блок вопросов, связанных с деятельностью СРО, и работа в этом направлении продолжается.

## ЗАЩИТА ОТ ХОЖДЕНИЯ ПО МУКАМ

Совет рассматривает нормативные акты, не только напрямую связанные со строительством, но и те, которые, так или иначе, имеют отношение к деятельности строителей. Так, в прошлом году Экспертный совет рассмотрел законопроект № 544657-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», высказав по нему отрицательную позицию, документ был отклонён Государственной Думой.

Как поясняет Антон Глушков, Экспертный совет в прошлом году рассматривал массу вопросов, связанных с градостроительным законодательством, с «противодействием» органам государственной власти, которые пытались расширить административное влияние по получению разрешений на строительство. Многие позиции строителей силами Национального объединения удалось отстоять.

## ГЛЯДЯ ВПЕРЕД

При активном участии Экспертного совета в прошлом году НОСТРОЙ совместно с Национальным объединением проектировщиков и изыскателей НОПРИЗ разработывал законопроект «О строительном подряде для государственных и муниципальных нужд, а также нужд отдельных юридических лиц», направленный на упрощение порядка участия строительных организаций в торгах. Механизм по их проведению, который существует сегодня, не учитывает нюансы строительного рынка. Нельзя с закрытыми глазами выбрать строительную компанию, не устанавливая требований, скажем, к опыту её работы, потому что всегда речь идёт о высоком уровне ответственности.

Строительство – это, в первую очередь, безопасность жизни и здоровья людей. Разработанный с учётом замечаний Экспертного совета законопроект позволит сделать порядок участия строительных компаний в торгах более справедливым и прозрачным. В 2016 году документ планируется внести на рассмотрение в Государственную Думу.

Поддержка этого федерального закона, как и закона о развитии промышленных зон при рассмотрении их в Госдуме, входит в приоритеты работы Экспертного совета в 2016 году, отмечает Антон Глушков.

Вообще, деятельность Экспертного совета в 2016 году во многом будет зависеть от планов работы Госдумы. Члены Совета держат руку на пульсе и смогут своевременно рассматривать законопроекты, принятие которых возможно в ближайшее время.

– Деятельность Экспертного совета во многом будет связана с решением задач, которые в отношении саморегулируемых организаций и национальных объединений ставят первые лица государства, конкретные заместители Председателя Правительства Российской Федерации Дмитрий Николаевич Козак, – говорит Антон Глушков. – Сейчас ведётся достаточно плотная работа по пониманию того, как должен развиваться институт саморегулирования в дальнейшем. Основная поставленная сегодня цель – обязать саморегулируемые организации отвечать по финансовым обязательствам в отношении государственных и краевых контрактов. Экспертный совет как раз сейчас занимается разработкой этого механизма, который должен устроить власть и защитить интересы строительных организаций.

Словом, круг задач, стоящих перед Экспертным советом в наступившем году, очень широк. При этом отметим, что Совет, как и прежде, открыт для всех законодательных предложений и обращений. Любая строительная или саморегулируемая организация может внести свои предложения по той или иной правовой ситуации, связанной со строительством. Экспертный совет их обязательно рассмотрит.

## НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

## ЦИФРЫ ГОДА

В течение 2015 года Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере проведено 8 заседаний, на которых рассмотрено 29 проектов нормативных правовых актов, а также 9 документов и обращений по вопросам, связанным с совершенствованием законодательства.

Из них – 14 законопроектов, внесённых в Государственную Думу, 15 проектов федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, находящихся на стадии доработки или обсуждения в федеральных органах исполнительной власти, в том числе 5 проектов федеральных законов, подготовленных по инициативе

саморегулируемых организаций и НОСТРОЙ.

9 документов и обращений, в том числе Устав НОСТРОЙ и разработанный НОСТРОЙ законопроект «О строительном под-ряде для государственных и муниципальных нужд, а также нужд отдельных юридических лиц», были рассмотрены по поручению президента НОСТРОЙ.

## Утверждено:

Решением Совета НП «СКС»  
(протокол № 333 от 23 декабря 2015 года)  
с изменениями, утверждёнными решением Совета  
НП «СКС» (протокол № 334 от 12 января 2016 года)

## ПЛАН ПРОВЕРОК

соблюдения членами НП «СКС» требований к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требований правил саморегулирования на январь 2016 года

№	Фирменное наименование юридического лица	ОГРН	ИНН	Место нахождения юридического лица/место фактического осуществления деятельности юридическим лицом/почтовый адрес	Период проведения проверки
1	Общество с ограниченной ответственностью «Монолитресурс»	1022402473906	2465073823	660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 15, офис 266. Почтовый адрес: 660111, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Пограничников, 12	с 11 по 29 января 2016 года
2	Общество с ограниченной ответственностью «ГРИНТАЛ»	1022402675272	2466036165	660049, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Марковского, 19. Место фактического осуществления деятельности: 660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, 10	с 11 по 29 января 2016 года
3	Открытое акционерное общество «АГАТ»	1022402064420	2462011547	660037, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Семафорная, 473г	с 11 по 29 января 2016 года
4	Общество с ограниченной ответственностью «СибЭлектроСнаб»	1022402148196	2460045519	660062, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Телевизорная, 9	с 11 по 29 января 2016 года
5	Общество с ограниченной ответственностью «СЛМ-Монтаж»	1072465005645	2465111638	660019, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 18. Место фактического осуществления деятельности: 660012, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, 11, офис 190	с 11 по 29 января 2016 года
6	Общество с ограниченной ответственностью «ЖилСтрой»	1062465062934	2465100315	660135, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, 5а. Место фактического осуществления деятельности: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, 10-й км Енисейского тракта, территория завода КПД ООО УСК «Сибиряк»	с 11 по 29 января 2016 года
7	Общество с ограниченной ответственностью «РеалСтрой»	1032402103381	2462028195	660049, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Урицкого, 61. Место фактического осуществления деятельности: 660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Весны, 3а, помещения 15, 17, 18	с 11 по 29 января 2016 года
8	Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация»	1022401785801	2451000335	660021, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 118а	с 11 по 29 января 2016 года
9	Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АРБАН»	1102468000612	2464222381	660019, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 19, строение 1. Место фактического осуществления деятельности: 660075, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Маерчака, 10	с 11 по 29 января 2016 года
10	Общество с ограниченной ответственностью «ИНЖЕНЕР»	1132468057347	2464256493	660093, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Капитанская, 10, корпус 1, помещение 2	с 11 по 29 января 2016 года
11	Общество с ограниченной ответственностью «Красноярское монтажное управление» Закрытого акционерного общества «Востокантехмонтаж»	1022402660830	2466093847	660049, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Урицкого, 100. Место фактического осуществления деятельности: 660062, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Телевизорная, 5д	с 11 по 29 января 2016 года
12	Краевое государственное казённое учреждение «Управление капитального строительства»	1082468053040	2466215220	660099, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ады Лебедевой, 101а	с 11 по 29 января 2016 года
13	Открытое акционерное общество «ДСК»	1022402648674	2466000401	660049, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, 18	с 11 по 29 января 2016 года
14	Общество с ограниченной ответственностью «Культбйтстрой-М»	1062464071779	2464106522	660019, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 18	с 11 по 29 января 2016 года
15	Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственное объединение «Фотон»	1022402470474	2465007073	660125, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Светлогорский, 8. Место фактического осуществления деятельности: 660125, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Светлогорский, 8, офис 179	с 11 по 29 января 2016 года
16	Открытое акционерное общество «Красноярскпромстрой»	1022402472180	2465005904	660111, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Башиловская, 2	с 11 по 29 января 2016 года
17	Общество с ограниченной ответственностью «КБС-Ремстрой»	1022402299754	2464033881	660019, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 18	с 11 по 29 января 2016 года
18	Общество с ограниченной ответственностью «КСК-Монтаж»	1102468000304	2465230794	660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Молокова, 1, корпус 1, помещение 178	с 11 по 29 января 2016 года
19	Муниципальное казённое предприятие города Красноярска «Управление по строительству Красноярского метрополитена»	1062460005981	2460073749	660001, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, 18а	с 11 по 29 января 2016 года