

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»



Возможность изменить будущее и скорректировать настоящее

РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СТРАДАЕТ ГРОМОЗДКОСТЬЮ, ПРОТИВОРЕЧИВОСТЬЮ И НЕСОВЕРШЕНСТВОМ МНОГИХ ЕГО АСПЕКТОВ. ОНО ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ НЕСИСТЕМНОСТЬЮ, НЕСТАБИЛЬНОСТЬЮ И ИЗБИРАТЕЛЬНОСТЬЮ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ. В ТАКОЙ СИТУАЦИИ МОЖНО, СОСЛАВИШИСЬ НА НЕСОВЕРШЕННЫЙ ЗАКОН, ИГНОРИРОВАТЬ УСТАНОВЛЕННЫЕ ДЛЯ ВСЕХ ПРАВИЛА ИГРЫ, РИСКУЯ В ТАКОМ СЛУЧАЕ СВОИМ БУДУЩИМ. НО МОЖНО, НЕ ПЕРЕСТУПАЯ ГРАНИЦЫ ДОЗВОЛЕННОГО, БОРОТЬСЯ ЗА ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ПРОДВИГАТЬ КОМФОРТНЫЕ ДЛЯ ВСЕХ ЗАКОНОПРОЕКТОВ. ИМЕННО ПО ЭТОМУ ПУТИ ИДУТ РОССИЙСКИЕ СТРОИТЕЛИ. НП «СКС» ПРИНИМАЕТ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ТАКОГО РОДА МЕРОПРИЯТИЯХ, ЗАЩИЩАЯ ИНТЕРЕСЫ СТРОИТЕЛЕЙ. ОДНИМ ИЗ ИНСТРУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ СТАЛ ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ НАЦИОНАЛЬНОМ ОБЪЕДИНЕНИИ СТРОИТЕЛЕЙ, КОТОРЫЙ ВОЗГЛАВИЛ АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ». ОТНЫНЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ, ЧЛЕНСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ НП «СКС» И ДРУГИХ КРАЕВЫХ СРО ПОЛУЧИЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫСКАЗЫВАТЬ СВОИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НЕПОСРЕДСТВЕННО В АДРЕС ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ И ДОНОСИТЬ СВОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ ПРИ ПРИНЯТИИ БАЗОВЫХ РЕШЕНИЙ.

В последние годы законодательная деятельность Государственной Думы РФ находится в достаточно активной фазе. С завидной регулярностью появляются новые нормативно-правовые акты, вносятся корректировки в базу, регулиющую строительную отрасль страны. Правда, не всегда нововведения приносят благо. Законодательство зачастую создает множество лазеек для недобропорядочных участников строительного процесса, а также превращается в непреодолимое препятствие на пути развития комплекса.

Именно несовершенный закон способствовал появлению на рынке так называемых «серых» СРО, которые чуть не поставили под угрозу идею внедрения нового института – саморегулирования – в строительную сферу. На федеральном уровне делаются попытки ликвидировать негативную тенденцию. Аналогичная работа происходит и в отношении административных барьеров, которые тоже являются следствием непродуманного до конца законодательства. Их негативное влияние на положение дел в отрасли ярко характеризуют результаты совместного исследования Национального объединения строителей и Института экономики города, проведенного в 2011 году.

Специалисты провели мониторинг и оценку уровня административных барьеров в жилищном строительстве в 43 городах России. Оказалось, что при строительстве многоквартирного дома застройщикам в среднем необходимо пройти 100 административных процедур, потратив на это порядка трех лет и 25 млн. рублей, включая затраты на подключение к коммунальным сетям. При этом такие расходы составляют в среднем 10% от стоимости строительного проекта, а в некоторых городах достигают 30% стоимости. Это привело к тому, что за 12 лет объем ввода жилья в России в расчете на 1 миллион рублей реальных доходов населения сократился с 2,87 кв. м до 1,77 кв. м, несмотря на развитие института рыночной экономики, в том числе ипотечного жилищного кредитования.

В этой связи актуальность вопроса приобретает значительный масштаб. Тему борьбы с административными барьерами не раз поднимали на федеральном уровне. Но ждать манны небесной со стороны правительства не стоит. Строительное сообщество активно подключилось к процессу усовершенствования федерального законодательства. С одной стороны, это ускорило процесс, а с другой – это отличная возможность попытаться продвинуть свою точку зрения относительно особо принципиальных моментов. Ведь именно застройщикам известна ситуация изнутри.

– Совершенствование законодательства в сфере строительства является приоритетной задачей Национального объединения строителей как ретранслятора мнения профессионального сообщества строительной отрасли России, – комментирует Председатель Экспертного совета по вопросам совершенствования законодательства НОСТРОЙ, Председатель Совета НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» Антон Глушков. – С начала своей деятельности Национальное объединение строителей активно участвовало в разработке, обсуждении проектов федеральных законов в сфере строительства и саморегулирова-

ния. С целью повышения эффективности такой работы, необходимостью привлечения к выработке консолидированной позиции широкого круга представителей профессионального строительного сообщества из всех регионов страны в 2012 году был создан Экспертный совет по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере при НОСТРОЙ.

В состав Совета входят 30 членов – представители всех федеральных округов (от каждого округа по три представителя). Это исключительно высокопрофессиональные юристы в сфере строительства и саморегулирования, что позволяет вести работу на квалифицированном уровне. Восемь членов Экспертного совета являются руководителями саморегулируемых организаций.

– Наша работа осуществляется на плановой основе по четырем основным направлениям – градостроительное законодательство, земельные отношения, инженерная и транспортная инфраструктура, содействие жилищному строительству и деятельности саморегулируемых организаций, – поясняет Антон Глушков. – В ноябре 2012 года был утвержден План работы Экспертного совета на первое полугодие 2013 года. Основой для формирования явились три основных источника – законопроекты, внесенные в Государственную Думу, законодательные предложения саморегулируемых организаций – членов Национального объединения строителей, а также План мероприятий («дорожная карта») «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 № 1487-р. В План работы включено 43 проекта нормативных правовых актов.

В целях оперативного формирования консолидированной позиции Положением об Экспертном совете предусмотрено внеплановое рассмотрение законопроектов, имеющих высокую степень актуальности для строительной отрасли.

Вся информация о деятельности Экспертного совета, подготовленных им экспертных заключениях размещается на сайте НОСТРОЙ, а также публикуется в специздании «Бюллетень НОСТРОЙ». Организована работа по обобщению и анализу информации о подготовке, согласовании, утверждении экспертных заключений, их направлении в органы государственной власти, а также об их учете при принятии законопроектов. На сайте НОСТРОЙ размещена специальная таблица, в которой отражается информация о ходе выполнения Плана работы Экспертного совета.

Казалось бы, говорить о каких-то более или менее ощутимых результатах рано, ведь состоялось всего шесть заседаний Совета, но только не в случае со строителями. Они напористо вступили в борьбу за совершенствование законодательства. И за это время специалисты рассмотрели 31 законопроект, на 16 из них подготовили и выдали заключения, а 15 находятся в стадии согласования и утверждения.

Если говорить детально, то в области градостроительного законодательства рассмотрены законопроект о негосударственном строительном контроле, законопроект № 86567-6 «Об установлении региональных и местных нормативов градостроительного проектирования», законопроект № 109969-6 «О введении дополнительных оснований для

отказа в выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию», законопроект «Об усилении ответственности за выполнение работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, без свидетельства о допуске» и другие.

В области земельных отношений и транспортной инфраструктуры Экспертным советом рассмотрены законопроект об установлении публичных сервитуты для строительства коммунальных, инженерных сетей и объектов транспортной инфраструктуры, законопроект о передаче земельных участков, находящихся в государственной собственности в собственность муниципальных образований и другие.

– На основании нашего экспертного заключения Государственная Дума РФ отклонила редакцию так называемого закона «О 12 тоннах», который предусматривал дополнительную плату за использование автодорог при транспорте свыше 12 тонн: таким образом, продвигалась инициатива ввести дополнительный налог на грузовой транспорт, – отмечает Антон Глушков.

Законопроекты в области содействия жилищному строительству также подверглись тщательному изучению участниками Экспертного совета. Юристы рассмотрели законопроект № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса и решили поддержать документ. Экспертизе подверглись законопроекты, направленные на усиление контроля в области долевого строительства.

– С 1 января 2014 года вступит в силу Федеральный закон № 294 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в части введения гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Таким образом, доля страхования в части строительства увеличивается. И пока общая структура предмета страхования не сформирована, говорить о том, что нужно вводить солидарную ответственность, пожалуй, преждевременно, – объясняет Председатель Экспертного совета Антон Глушков. – Закон предполагает две формы страхования – прямой договор страхования или создание общества взаимного страхования. К сожалению, ясности ни по первому, ни по второму варианту нет, к тому же ни одна страховая компания России не разработала правила страхования для организаций застройщиков по этому предмету договора. Мы провели консультацию с регистрационной службой и сошлись во мнении, что данные нормы законодательства будут распространяться только на объекты, проектная декларация которых будет регистрироваться после 1 января 2014 года. Если объект был зарегистрирован до этого срока, то требования о страховании не распространяются на договоры. Поэтому застройщикам, которые уже получили разрешение на строительство, лучше поторопиться с регистрацией проектной декларации, чтобы на период адаптации к новому требованию закона не столкнуться с проблемами по привлечению денежных средств дольщиков.

В центре внимания оказался и пакет законопроектов о мерах по развитию государ-

ственно-частного партнерства. Напомним, 26 апреля Государственная Дума РФ в первом чтении приняла проект Федерального закона № 238827-6 «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации». Он направлен на снятие ограничений и расширение возможных форм реализации проектов на принципах государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) с целью создания правовых условий для привлечения инвестиций в экономику России. Проектом закона предлагается унифицировать подходы к правовому регулированию ГЧП, определить полномочия Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований при реализации проектов ГЧП, установить обязательства публичного и частного партнеров при реализации соглашений о ГЧП, в том числе по обязательному финансированию и эксплуатации (или) техническому обслуживанию объекта соглашения частным партнером.

– По результатам экспертизы подготовлено заключение, которое передано в Государственную Думу, – отметил Председатель Экспертного совета Антон Глушков. – Документ весьма актуален, поскольку отсутствие в отечественном законодательстве норм, регулирующих правовое развитие государственно-частного партнерства, отрицательно сказывается в том числе на инвестиционно-строительной деятельности. Законопроект о ГЧП позволит снять ограничения и расширить возможные формы реализации проектов на принципах государственно-частного партнерства. Об этом же проект Федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации» отвечает интересам развития строительного комплекса, будет способствовать привлечению частных инвестиций в экономику субъектов РФ и муниципальных образований на основе института государственно-частного партнерства. В результате мы рекомендовали документ для внесения в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

В области деятельности саморегулируемых организаций Экспертный совет провел правовую оценку проекта Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» в связи с введением новой редакции статьи 60, разработанный Комитетом по страхованию и финансовым рискам, а также законопроект о переносе срока введения в действие новой редакции статьи 60 Градостроительного кодекса.

На страницах нашего издания мы неоднократно сообщали, что новая редакция статьи 60 Градостроительного кодекса РФ «Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства», которая вступит в силу 1 июля 2013 года, установит вместо субсидиарной солидарную ответственность за вред, причиненный некачественным проектированием или строительством. Это предоставит возможность стороне, которая понесла ущерб, обращаться за возмещением в любом порядке – либо в подрядную организацию, либо в СРО или учреждение проектной экспертизы.

– Поскольку в рамках стр. 5 ▶

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

← стр. 6

законодательства любой застройщик отвечает за произведенные работы в течение пяти лет, и в этот пятилетний срок ответственность распространяется на всех участников перед третьими лицами, а в данном случае потребитель становится третьим лицом, то здесь ответственность, безусловно, пересекается с ответственностью строителей, – поясняет Антон Глушков. – У СРО существует только один источник возмещения ущерба – средства компенсационного фонда. И если будут законные основания, то СРО не сможет отказать в выплатах обратившемуся лицу. Согласно требованиям все членские организации СРО, сообща – равных долей обязаны в 30-дневный срок с момента выплаты закрыть образовавшуюся в фонде финансовую брешь. В этом и заключается солидарная ответственность – все в ответе за одного. Но как это сделать на практике, неясно. Существует второй вариант решения вопроса – отсрочить введение новой редакции статьи на год.

Экспертами Совета был рассмотрен законопроект № 126184-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях». Заключение на поправки к проекту закона в части положений, регулирующих деятельность национальных объединения саморегулируемых организаций, рассмотрено на окружных конференциях. Позиция экспертов по итогам правовой экспертизы законопроекта заключается в том, что нормы, регулирующие деятельность национальных объединений СРО, должны быть в базовом законе.

Участниками Совета рассмотрен законопроект № 136871-6 по вопросам информационной открытости; законопроект № 50482-6, направленный на предотвращение деятельности так называемых коммерческих СРО, законопроект о внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса в части введения обязанности страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта после ввода объекта в эксплуатацию и другие.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и Кодекс Российской Федерации об административных право-

нарушениях», разработанного ФАС России в целях исполнения пункта 15 «дорожной карты», участники Экспертного совета не поддерживают. Правда, мнений по законопроекту у строителей немало. В итоге решено на основании вариантов заключений разработать один.

Возвращаясь к началу разговора – о результатах совместного исследования НОСТРОЙ и Института экономики города. Масштабная работа проведена не зря, она принесла свои плоды. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству подготовило проект законодательных поправок в Градостроительный кодекс РФ и КоАП РФ, а также проект распоряжения Правительства РФ об утверждении исчерпывающего перечня административных процедур в жилищном строительстве и при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства.

Статью 1 Градостроительного кодекса РФ предложено дополнить понятием «административная процедура при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства». Одновременно с введением этого понятия общая концепция законопроекта предусматривает ограничение количества административных процедур в строительстве, которые необходимо пройти застройщику, что, в свою очередь, является одним из основных условий для увеличения объемов жилищного строительства, обеспечения граждан комфортным и доступным жильем.

Указанный перечень административных процедур будет утверждаться Правительством РФ. А в случае выявления административных процедур при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, которые не включены в перечень или не согласованы как дополнительные административные процедуры, предлагается налагать административный штраф.

В соответствии с подготовленным проектом распоряжения Правительства исчерпывающий перечень будет размещаться на официальном сайте Минрегиона России и актуализироваться при внесении измене-

ний в законодательство. И как раз создание исчерпывающего перечня административных процедур в жилищном строительстве инициировано НОСТРОЙ. Результаты того исследования и легли в основу документа, определяющего исчерпывающий перечень процедур, которые допустимы при реализации инвестиционного проекта.

В целях снижения административной нагрузки на строительные компании Национальное объединение строителей реализует проект электронного документооборота в градостроительстве. Программа электронного документооборота (АИС «ОАПС») функционирует в Орле. В планах Объединения дальнейшее внедрение программы в других городах России.

В начале апреля 2013 года Президент РФ Владимир Путин подписал Закон № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», который с 2014 года заменит № 94-ФЗ. Строители долго и упорно добивались, чтобы новый закон учел позицию и профессионального объединения, но в конечной редакции мнение застройщиков не учтено. Строители не намерены падать духом и отступать, свою позицию они будут отстаивать.

По другому важному документу строителям все же удалось добиться победы. Уже сформирована и согласована НОСТРОЙ и Министерством регионального развития РФ новая редакция Приказа № 624 (Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»). – Прим. редакции). Сейчас документ на стадии внутриминистерского согласования. Обновленный Приказ вступит в силу с 1 января 2014 года. Согласно ему будет расширен Перечень видов работ, на которые необходимо получать свидетельства о допуске в СРО.

Стоит обратить особое внимание на то,

что достаточно серьезно расширены подгруппы видов работ. Исключены астериски. В НП «СКС» сделан экспресс-анализ по членским организациям НП «СКС», результат которого свидетельствует, что объем видов работ, которые подпадают под саморегулирование, возрастет в 1,5-1,7 раза с вступлением в силу новой версии Приказа. В частности, малые строительные фирмы, которые в свое время вышли из СРО, вновь окажутся в сфере саморегулирования, строители, которые имели свидетельства о допуске на определенные виды работ, должны будут получить свидетельства на работы по подвидам.

– Главная задача НОСТРОЙ – лоббирование интересов СРО, – акцентирует внимание Антон Глушков. – И это должно проявляться, в первую очередь, через нормативное регулирование. Если не высказывать своего профессионального мнения относительно документов, которые касаются строительного сообщества, то говорить об эффективности НОСТРОЙ не приходится. Мы часто критикуем российское законодательство за несовершенство. Но критика – предлагай. Бессмысленно, на мой взгляд, тратить силы на пустые слова и эмоции. Хочешь результат, который бы тебя устраивал, – делай хоть что-нибудь. Поэтому всех представителей профессионального объединения призываю активно действовать. Тем более что благодаря Экспертному совету у строителей появилась реальная возможность изменить законодательную базу.

Перед Экспертным советом стоят две основные задачи – сформировать План работы на второе полугодие 2013 года с учетом необходимости повышения его актуальности, соотношения с законодательной работой Государственной Думы и организовать эффективное взаимодействие с Государственной Думой, федеральными органами исполнительной власти в целях обеспечения учета позиции профессионального строительного сообщества, содержащейся в заключениях Экспертного совета, при разработке и принятии нормативных правовых актов в области строительства и саморегулирования.

ВАРВАРА СЕДЕЛЬНИКОВА

С нами строить легко!

- Проектирование и строительство подземных частей технически сложных и уникальных объектов (подземные автостоянки, транспортные развязки, гидротехнические сооружения)
- Ограждение котлованов
- Закрепление грунтов
- Усиление фундаментов
- Выполнение работ на памятниках истории и архитектуры



г. Пермь. ул. Кронштадтская, 35
тел./факс (3422) 236-90-70
тел. в Ижевске (3412) 56-62-11
тел. в Краснодаре (861) 240-90-82
тел. в Красноярске (391) 208-17-15
тел. в Казани (843) 296-66-61
тел. в Москве (495) 643-78-54
тел. в Самаре (846) 922-56-36
тел. в Санкт-Петербурге (812) 923-48-15
тел. в Тюмени (3452) 74-49-75
тел. в Уфе (917) 378-07-48
тел. в Челябинске (351) 235-97-98

www.new-ground.ru, info@new-ground.ru