

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Строительство в новых условиях

1 ИЮЛЯ СОСТОЯЛОСЬ ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ». В ПОВЕСТКЕ ДНЯ БЫЛО ВСЕГО ТРИ ВОПРОСА, НО ОНИ КАСАЛИСЬ ДОСТАТОЧНО ЖИВОТРЕПЕЩУЩИХ И НЕПРОСТЫХ ТЕМ. ВО-ПЕРВЫХ, УЧАСТНИКИ ОБСУДИЛИ ИЗМЕНЕНИЕ РАЗМЕРОВ ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ. ВО-ВТОРЫХ, РАССМОТРЕЛИ ВОПРОС О ДАЛЬНЕЙШЕМ ЧЛЕНСТВЕ В НП «СКС» РЯДА КОМПАНИЙ. В-ТРЕТЬИХ, РУКОВОДСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИНФОРМИРОВАЛО ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ О ВСТУПИВШИХ В СИЛУ И ГЯДУЩИХ ИЗМЕНЕНИЯХ В ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО.

Пожалуй, самым масштабным оказался вопрос, посвященный законодательству, регулирующему строительную отрасль. В последнее время на федеральном уровне разработано немало документов, направленных на повышение дисциплины и качества работы строительных компаний. С одной стороны, законодатель снижает административные барьеры для бизнеса, а с другой – ставит предпринимателей в такие условия, чтобы они уделяли больше внимания вопросам профессиональной ответственности, качества и безопасности. В частности, на эти цели направлена статья 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 вступила в силу 1 июля 2013 года.

– Статья направлена на защиту интересов потерпевшей стороны. Она определяет новый порядок возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью и имуществу граждан, – пояснила суть законодательной новации директор НП «СКС» Светлана Сергеевна Хачатурян. – Также изменился субъектный состав – на стадии строительства возмещает вред, если он будет доказан, технический заказчик, концессионер или застройщик. После ввода объекта в эксплуатацию – либо собственник, либо концессионер.

Проще говоря, случись что, например, проходящему мимо стройки гражданину упавший с верхнего этажа кирпич отдалвал ногу, пострадавшему не придется в панике бегать и искать виновного. Он выясняет, кто является заказчиком-застройщиком

объекта, и обращается к нему с требованием возместить ущерб.

Но новый механизм возмещения вреда вовсе не значит, что подрядчики могут забыть о безопасности и культуре строительного процесса, думая, что за все заплатит застройщик. После возмещения вреда пострадавшему застройщик вправе попросить компенсировать финансовые потери в порядке регресса истинного виновника событий, то есть ту подрядную организацию, сотрудник которой уронил кирпич. И в такой ситуации, по идее, на помощь должен прийти полис страхования гражданской ответственности члена СРО. Но именно тут и возникает основная сложность, связанная с коллизией норм.

Этот вопрос страховщики и строители обсуждали достаточно продолжительное время. И результатом этого стали три законопроекта. Первый был представлен Экспертным советом при НОСТРОЙ, который предлагал перенести сроки вступления статьи 60 Градостроительного кодекса РФ. Но 1 июля настало, и вместе с ним в силу вступили новые нормы.

28 июня в Москве состоялось заседание во главе с заместителем председателя Правительства РФ Дмитрием Козаком, где было принято решение поддержать два других нормативных документа. Первый меняет ответственность СРО с солидарной на субсидиарную, второй посвящен расширению предмета страхования в договорах страхования, заключаемых членами СРО. На данный момент положительное заключение выдано на законопроект, меняющий вид ответственности СРО. И он рекомендован к принятию до окончания текущей сессии Госдумы РФ.

Есть также распоряжение НОСТРОЙ, согласно которому саморе-

гулируемые организации обязаны вести анализ правоприменительной практики по возмещению вреда своими членами.

Есть и другие соображения на эту тему. В частности, в конце июня в федеральном центре состоялось масштабное совещание с участием представителей страховых компаний, где обсуждался вопрос, связанный с коллизией норм по страхованию. Чтобы снять проблему, было предложено два варианта. Первый заключается в том, чтобы внести изменения в договор страхования гражданской ответственности. Предлагается дополнить его фразой, предусматривающей обязанность страховой компании осуществлять выплату в случае предъявления к виновной стороне регрессных требований. Второй вариант – заключать комплексный договор страхования.

– Существует в такой ситуации несколько вариантов поведения, – считает Председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков. – Первый заключается в том, чтобы дождаться, когда страховщики выработают единую позицию и зарегистрируют новые правила страхования. Второй – не дожидаться реакции страхового сообщества, а дать поручение аппарату НП «СКС» разработать типовой текст поправок в наши договоры, которые бы касались возможности регрессной отсылки, и увеличение лимита ответственности по причинению вреда физическому лицу до 3 миллионов рублей. Членские организации должны будут внести соответствующие изменения в договоры страхования. Чем чревато для компании, если она не произведет соответствующих изменений? Чтобы их деятельность соответствовала норме закона, прописанной в статье 60 Градостроительного кодекса РФ, поправки в действующие договоры страхования необходимы.

В ОТВЕТЕ ЗА ТЕХ, КОМУ НЕ ПОСТРОИЛИ ДОМ

Другое законодательное новшество должно вступить в силу с 1 января 2014 года. Оно вносит изменения в № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» в части введения гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве.

– Это значит, что наряду с залогом обязательства должны быть обеспечены либо поручительством банка, либо договором страхования гражданской ответственности, либо стра-

хованием через систему взаимного страхования. Это новый институт, который предполагает объединение строительного сообщества с целью страхования собственных рисков, – пояснила Светлана Сергеевна.

– Документ неоднозначен. Во-первых, дополнительная финансовая нагрузка, во-вторых, полное отсутствие ясности, как посчитать риски со стороны страховых организаций. Еще ни одна российская страховая организация не представила правил страхования такого договора, – отметил Председатель Совета НП «СКС» Антон Глушков. – На наш взгляд, наиболее удачной формой является прямой договор страхования. Но его обслуживание будет составлять 4-5% от стоимости договора, что крайне дорого.

Саморегулируемая корпорация строителей, обсуждая эту тему с регистрационной службой и стройнадзором, предложила следующий вариант для наших застройщиков.

– Чтобы вы успели представить документы в качестве обеспечительной нормы, необходимо в ближайшее время оформить разрешение на строительство объектов и без промедления регистрировать первые договоры долевого участия, – обратилась к строителям директор НП «СКС» Светлана Хачатурян.

Естественно, прояснить ситуацию по этой теме, как и по другим, необходимо. Поскольку жить по временным схемам можно, но как долго? Поэтому в НП «СКС» было принято решение вести обсуждение актуальных вопросов с привлечением представителей страхового сообщества на постоянной основе, в частности, создать рабочую группу, в которую приглашаются и руководители строительных организаций.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ БУДУЩЕЕ

Статья 60 и изменения в Закон «О долевом» не последние законодательные инициативы, которые заставят понервничать строительное сообщество. Хотя среди документов, которым планируется дать жизнь, есть вполне позитивные. В частности, это касается приказа Ростехнадзора, который передает полномочия по контролю над деятельностью СРО своим территориальным подразделениям. Ранее контролировать деятельность СРО по закону мог только столичный Ростехнадзор, в связи с чем возникало немало трудностей в процессе взаимодействия между СРО и федеральной структурой: документация шла долго, хромала обратная связь.

– На мой взгляд, изменения достаточно по-



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

СТР. 6

зитивные, правда, есть один нюанс – до сих пор нет никаких методических рекомендаций, каким образом необходимо осуществлять такой контроль, – резюмировал Антон Николаевич.

Также существуют две поправки в названный выше Закон № 214-ФЗ. Первая касается статьи 18, отдельного пообъектного учета. Этот вопрос давно дискутируется среди застройщиков. Организовать отдельный учет достаточно сложно в рамках строительства большого количества объектов, но законодатель говорит, что сегодня невозможно проверять добропорядочность застройщика, если он не производит отдельный учет всех затрат по объекту. По мнению Антона Глушкова, мера непопулярная, но, несмотря на это, велик шанс, что законодательная инициатива пройдет.

Что касается второй поправки в № 214-ФЗ, то она вносит дополнительные основания для проверок строительных организаций. Эти основания законопроектом значительно расширены. Любая жалоба любого лица является основанием для внеплановой проверки со стороны органов государственного надзора. В отличие от первой поправки, эти изменения вряд ли будут приняты. Споры вокруг этой инициативы крайне много, и оценка корректировки в таком формате негативная.

Следующий законопроект, о котором рассказал Антон Глушков, уточняет перечень документов, необходимых для выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Существует две разные позиции на этот счет. Стройнадзор уверен, что объект должен соответствовать правилам, которые действительно на момент его ввода, а застройщики считают, что основываться нужно на проектной документации, которая была разработана на момент прохождения госэкспертизы. Этим законопроектом коллизия будет устранена: застройщик должен будет вводить объект на соответствие проектной документации и требованиям, действующим на момент прохождения экспертизы.

Подготовлен еще один законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ. Он предусматривает дополнительные действия для начала строительства. Предполагается, что с 1 января 2014 года, чтобы иметь основания для начала строительства, застройщик обязан будет направить весь пакет документов органам местного самоуправления в электронном виде. И если в течение десяти дней после регистрации заявки на получение разрешения на строительство застройщик не полу-



чит отрицательного ответа, то он имеет полное право приступить к началу строительства объекта. Идея хорошая, но как это технически осуществлять, не совсем понятно. Если речь идет о жилищном строительстве, то тут необходима регистрация проектной декларации, а для этого нужен бумажный носитель разрешения на строительство.

– Этот непростой вопрос нам уже удалось обсудить с главой Красноярска Эдхамом Шукриевичем Акбулатовым. Им было решено создать рабочую группу по поиску выхода из ситуации. Думаю, к январю решение проблемы должно быть найдено, – пояснил Антон Глушков.

Отметим, что сейчас в России общая тенденция – переход на электронный документооборот, поэтому, скорее всего, ситуация разрешится в пользу инноваций.

Другой законопроект – № 82033-6 нацелен на внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ в части установления требований к разработке программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования. Большинство компаний сталкиваются со сложностью получения технических условий, ссылаясь на то, что их заявка не попала в адресно-инвестиционную программу. Если законопроект получит одобрение, то комплексные программы станут обязанностью органов местного самоуправления и ответственность за их реализацию также будет возложена на них. Но из каких источников должна финансироваться такая программа? Доходов муниципалитетов явно недостаточно для выполнения этих задач.

Подготовлена еще одна корректировка. Она касается Закона об объектах культурного наследия, памятниках

истории, культуры. Те, кто столкнулся с выкупом прав на вновь выявленные объекты старины, понимают всю сложность ситуации. Закон определяет под памятником не просто объект недвижимости, а комплекс, который включает в себя и земельный участок, и здание, и строения. Закон устанавливает порядок приватизации и содержания этих объектов.

Так что строителям предстоит регулярно отслеживать все движения в законодательной базе, регулирующей строительную отрасль, чтобы не попасть в неприятную ситуацию.

НЕПОПУЛЯРНАЯ МЕРА

Также на собрании был поднят вопрос об изменении размера членских взносов в НП «СКС». Причина в том, что объем собираемых средств относительно плановых показателей снизился. Задолженность по уплате взносов составляет на сегодня 1 млн. 700 тыс. рублей. Многие предприятия представили справки о снижении оборотов, соответственно, перешли в другую категорию плательщиков. Важно отметить, что расходная часть сметы Партнерства всегда выдерживалась в лимитах, утвержденных Общим собранием его членов. Но и при этом условии средств на все не хватает.

– В 2013 году возник разрыв между начисленными членскими взносами, полученными взносами и утвержденной сметой расходов. Причины на то несколько. Во-первых, сократилось количество членских организаций. Во-вторых, финансовая нестабильность некоторых компаний, которая не позволяет вносить членские взносы своевременно и в полном объеме, – обратила внимание генеральный директор НП «СКС» Светлана Хачатурян. – В конце июня состоялось заседание Совета НП СКС и Дисциплинарного комитета Партнерства, где были предложены различные варианты вывода саморегулируемой организации из положения финансовой нестабильности. Как один из способов стабилизации ситуации – повышение размеров членских взносов.

Стоит отметить, что до этого момента за всю историю существования Саморегулируемой корпорации строителей Красноярского края взносы пересматривались только один раз – в 2011 году и в сторону уменьшения.

К слову, трудности в финансовом плане испытывают многие саморегулируемые организации в России. В этой связи в профессиональном сообществе не раз поднимали вопрос об использовании в хозяйственных

целях части средств, полученных от процентов на размещение компенсационного фонда СРО. Пока в рамках законодательства это невозможно. Поэтому остается пересматривать размер взносов.

– Мы поменяли подход к категориям плательщиков. Если раньше было шесть категорий, то сейчас пять. Прошли переговоры со многими строительными компаниями. В принципе, мы нашли понимание этой меры, – прокомментировала Светлана Сергеевна.

Председатель Совета Антон Глушков добавил:

– Разрабатывая новую шкалу начисления членских взносов, мы руководствовались тем, что предприятия малого и среднего бизнеса должны нести минимальную финансовую нагрузку, в отличие от крупных игроков строительного рынка. Минимальное увеличение составило 3 тысячи рублей, а максимальная – 20 тысяч рублей. Надеемся, что мы все же вернемся к вопросу о членских взносах на отчетном собрании весной 2014 года.

Неприятно? Да. Накладно? Да. Но другого выхода нет, и это строители в основной своей массе понимают, поэтому большинством голосов предложение о повышении взносов было поддержано.

ВЫЙТИ ИЗ СТРОЯ

Другой неприятный вопрос, затронутый на собрании, – исключение из состава НП «СКС». На этот раз среди тех, кто выдвинут в качестве кандидатов на исключение, оказались три компании.

ООО Строительная компания «Строймикс» задолжала 170 тысяч рублей. Ранее компания представляла гарантийные письма по оплате, поэтому вопрос об исключении на собрание не выносили, но ситуация не изменилась. А в связи с общей нестабильной финансовой ситуацией больше проявлять лояльность было бы неразумно.

ООО «Красноярское строительно-монтажное управление № 5» также в должниках. За предприятием значится долг 90 тысяч рублей. У ООО «Красноярсклеспромстрой» также долг, но меньше – 60 тысяч рублей. Организация никак не реагирует на призывы НП «СКС» погасить задолженность и находится в процессе ликвидации.

Участники согласились с тем, что трех должников необходимо исключить из рядов членских организаций НП «СКС», чтобы из-за нерадивых и безответственных коллег другим не пришлось затягивать потуже пояса.

ВАРВАРА СЕДЕЛЬНИКОВА

