

Правительство планирует резко снизить роль госэкспертизы в строительстве. На рынке опасаются, что возникнет новое поле для злоупотреблений.

Намерения наших властей, как всегда, благие: упрощение разрешительных процедур, сокращение их числа, уменьшение времени прохождения проектов через инстанции. Именно эти цели декларируются в подписанном премьером Дмитрием Медведевым распоряжении правительства РФ №1487-р «Об утверждении плана мероприятий (дорожной карты) «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».

За термином «дорожная карта», взятым из внешней политики, стоит масштабная реформа строительной отрасли. Впрочем, преобразования, направленные в том числе и на борьбу с коррупцией, могут открыть новое поле для злоупотреблений. Об этом говорит и печальный опыт милицейско-полицейской реформы, и опыт с отменой проверки качества продовольственных товаров.

Большой скачок коррупции

Основным ориентиром пятилетнего плана реформ выбран ежегодный рейтинг Всемирного банка Doing Business, где Россия стоит на 178-м месте. За пару ближайших лет Россия должна взлететь аж на 100 позиций, сократив число процедур с 51 до 15, время на них – с 423 до 130 дней, а затраты – почти вдвое. К 2018 году планируется второй этап реформ, когда Россия должна подняться еще на 44 ступеньки, сократив число процедур еще в полтора раза, а время на их прохождение – вдвое.

Звучит привлекательно, если бы не детали. Так, согласно дорожной карте, с декабря 2012 года правительство собирается поэтапно отменять обязательную госэкспертизу результатов инженерных изысканий и проектной документации. Исключение будут составлять «особо опасные, технически сложные и уникальные» объекты, но в документе не расшифровываются ни критерии таких объектов, ни то, кто именно будет определять их уникальность. С учетом того, что с 1 января 2013 года правительство

собирается передать большую часть земли муниципалам и частникам, здесь рождается возможность для злоупотреблений.

Породить коррупцию может и тот факт, что экспертизу объектов, не сочтенных уникальными, смогут проводить негосударственные компании. А ведь при положительном заключении по проектной документации застройщику не нужно будет получать разрешение на строительство – достаточно письменно уведомить местные органы о начале работ. Явно негосударственные эксперты могут быть «мотивированы» закрыть глаза на недоработки.

Если здание рухнет

Теперь муниципалы и частники должны быть готовы отвечать своим бюджетом за рухнувшее здание. Готовы ли они к этому? Видимо, отвечая на этот вопрос, правительство спешно готовит нормативные акты по обязательному страхованию объектов, для которых будет отменена госэкспертиза.

Страховые компании не против воспользоваться конъюнктурой, но никто не знает, что произойдет, когда страховые случаи, связанные с плохим качеством строительства, будут носить не единичный характер. Окажутся ли сами страховщики готовыми к реальному надзору за застройщиками?

«Для осуществления функций контроля за качеством строительства в штате страховых компаний должны быть соответствующие специалисты-эксперты, – говорит Ирина Ситникова, начальник управления страхования строительно-монтажных и технических рисков страховой компании «Согласие». – Без этого говорить о том, что страховщики будут следить за качеством строительства, не представляется возможным».

На рынке уже есть примеры выплат страховыми фирмами убытков из-за действий строительных организаций. «Но страховщики не могут нести функции надзора за ходом строительства зданий и не имеют возможности прекратить договор страхования в течение его действия, – говорит заместитель председателя правления страховой группы «СОГАЗ» Николай Галушин. – Поэтому жизнеспособной сохранится конструкция, при которой саморегулируемые организации (СРО) будут осуществлять контроль за

своими членами, в том числе в плане соблюдения ими строительных норм и правил, а страховые компании будут заниматься своим бизнесом – снимать риски системы».

Таким образом, страховщики, по сути, будут стремиться переложить ответственность на саморегулируемые организации.

«Рынок российского страхования сейчас находится в фазе весьма острой конкурентной борьбы, поэтому изменения законодательства не приведут к росту стоимости страхования, – считает Николай Галушин. – Однако изменения должны привести к тому, чтобы не только СРО, но и страховщики стали выдвигать требования по организации строительной площадки, строительному надзору, качеству рабочей силы, условиям строительства, опыту строительных организаций, привлекаемым субподрядным организациям».

Эти меры не могут не означать удорожания строительства, что в России означает повышение цены для конечного потребителя. К тому же с 1 января 2018 года застройщика обяжут нести финансовую ответственность на весь период гарантийного срока эксплуатации построенного объекта. Неизвестно, что делать, если фирма-застройщик обанкротится до окончания этого срока. Ведь страховщики будут стараться составлять договоры так, чтобы покрывать лишь форс-мажорные случаи, но никак не халатность застройщика и тем более не его банкротство.

Плата за риск

Михаил Фрид, старший вице-президент банка «Санкт-Петербург», также видит подводные камни в идее снижения роли госэкспертизы. «Возможные минусы подобных инициатив – необходимость для банка тщательнее анализировать документацию по проекту и финансовое состояние и репутацию новых возможных участников капитального строительства», – говорит Михаил Фрид.

Поскольку оплата услуг страховых компаний, страхующих ответственность строительных организаций, будет производиться застройщиками, а не банком, номинально удорожания стоимости кредитных ресурсов для них не произойдет. Но эти расходы явно будут переложены на заемщика, то есть в конечном итоге снова на

потребителя. К тому же сами застройщики, которые хотели бы уменьшения административных барьеров, не уверены в том, что экспертизу надо отменять.

«Российская правоприменительная практика постоянно свидетельствует о том, что далеко не все принятые решения исполняются на деле так, как они должны исполняться, – считает генеральный директор ООО «Главстрой-СПб» Сергей Ветлугин. – В этом заключается возможный минус предложенных правительством инициатив».

Таким образом, немного сэкономя на расходах по проведению экспертизы, застройщикам придется потратиться на другие выплаты. А трудность или даже невозможность получения полноценной страховки новыми игроками на строительном рынке, помимо создания явной почвы для злоупотреблений, может привести к монополизации рынка.

Впрочем, рыночные отношения и появление негосударственных экспертных организаций уже сегодня положительно сказались на процессе прохождения проектной документации. Госэкспертиза Петербурга рассматривает документацию и выдает замечания в течение 20 дней, принимая при этом на себя ответственность за проверку и снимая тем самым массу вопросов, которые неизбежно возникнут у застройщиков, страховщиков и банков при более радикальном варианте реформы.

За качеством стройки проследит страховщик

Игорь Рыжкин, заместитель руководителя департамента страхования имущества и технических рисков компании «Росгосстрах»:

– Если госэкспертиза все же будет отменена, то законом может быть вменена негосударственная экспертиза по требованию страховщиков, но за счет средств застройщиков. Только так страховщики смогут следить за качеством строительства. Делать заключение об изменении страховых тарифов мы не можем, потому что из дорожной карты неясно, какое страхование ее разработчики имели в виду. Если речь идет о страховании типа десенналь, то в России такое страхование еще не применялось.

Экспертиза – условие обязательное

Сергей Бессонов, управляющий директор – начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка России:

– Дорожной картой предусматривается уведомительный порядок начала строительства, при котором один из обязательных документов – положительное заключение экспертизы. При сдаче и вводе объекта предусматривается заключение договора со страховой организацией и подтверждение строительным надзором соответствия построенного объекта требованиям законодательства, а также возложение финансовой ответственности на застройщика на период гарантийного срока эксплуатации. Введение этой нормы предполагается с 2018 г.

Источник: [Деловой Петербург](#), № 181, 11.10.12

Автор: Шнуренко И.