

СТРОИТЕЛЬСТВО – ЛОКОМОТИВ ЭКОНОМИКИ

ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КОМИТЕТА ТПП РФ
ПО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА

Ефим Владимирович Басин



Успех или провал любой экономики нагляднее всего демонстрирует строительство. Российский стройкомплекс попал под каток кризиса не первым, но последствия ощущает до сих пор. Кризис больно ударил по строительной отрасли, причем далеко не в самом начале – какое-то время отрасль двигалась и работала по инерции, на старых запасах. Последствия этого кризиса начинают ощущаться сейчас, когда он по большей части пройден и нашей страной, и мировой экономикой.

Поначалу не только ничто не предвещало кризис, а наоборот, строительство находилось на подъеме. В 2007–2008 годах едва не наступил строительный бум, резко увеличились государственные и частные инвестиции, были приняты серьезные государственные программы, особенно по развитию инфраструктуры, строительству жилья, поддержке ЖКХ, наметился проект реализации крупных инвестиционных проектов государственно-частного партнерства. Благодаря этому значительно увеличилась нагрузка строительных организаций, что позволяло уверенно говорить о будущих перспективах.

Но, к сожалению, в дальнейшем из-за кризиса инвестиции в отрасль резко снизились. Вложения бюджета в транспортную инфраструктуру и во многие другие проекты упали на 30–40%. Еще больше уменьшились частные инвестиции: «Норильский никель» резко снизил темпы строительства Забайкальской железной дороги. Олег Дерипаска приостановил участие в строительстве Западно-

го скоростного диаметра, задерживается финансирование строительства железной дороги в Тыве с участием ЗАО «Енисейская промышленная компания». Более того, есть опасения, что дно кризиса строителями еще не достигнуто и ассигнования будут уменьшаться и дальше.

Несмотря ни на что хочется надеяться, что и в это трудное время удастся достойно выйти из сложной ситуации и начать строить по-настоящему, потому что именно строительство есть и всегда будет локомотивом развития любой экономики любой страны. Тем более что надежды на перемены в лучшую сторону есть.

В последнее время В.В. Путин принял ряд глобальных решений, связанных с привлечением инвестиций в развитие авиатранспорта, и это стало существенным плюсом в развитии экономического сектора. Особенно если учесть, что Россия по обеспечению населения авиатранспортом при больших расстояниях находится в шестом десятке стран.

В настоящее время принимаются серьезные меры по поддержке ипотечного жилищного кредитования. Больше всего обидно за падение уровня объемов российской ипотеки, которая с таким трудом развивалась с нуля. И хотя многие не верили, что в нашей стране это возможно осуществить, тем не менее развитие сферы ипотечного жилищного кредитования за последние годы происходило стремительными темпами. Несмотря на вызванное кризисом относительное снижение скорости роста, дальнейшие прогнозы могут быть весьма обнадеживающими. Принято решение о поддержке банков, которые выдают ипотечные кредиты, и по самому оптимистичному прогнозу через 10–15 лет ипотекой смогут воспользоваться до 60% населения. Для этого нужно уменьшить первоначальный взнос и сделать ставку по кредитам не более 10%.

Не может не радовать тот факт, что правительство обратило внимание на завышенную стоимость земельных участков и на неадекватное поведение местных властей, когда дело касается вопросов о территории застройки. Дело в том, что в адрес российских строителей все чаще слышится критика по поводу дороговиз-

ны строительных работ. Однако практика показывает, что в процессе строительства жилья, дорог и других объектов огромных средств требует погашение расходов, связанных с выкупом земельных участков у частных лиц и компаний, со сносом и переносом строений, сооружений, коммуникаций. Иногда такие затраты превышают стоимость самого объекта. То есть местными властями игнорируется одно из важнейших требований Градостроительного кодекса: своевременное резервирование земель под строительство будущих объектов для общественных нужд. Если бы земли резервировались согласно закону, то затем они передавались бы под строительство необходимых объектов бесплатно. Но нередко складывается иная ситуация: как только где-либо становится известно о строительстве какого-то крупного объекта, то вскоре там, причем нередко при попустительстве и даже участии местных чиновников, растаскиваются земли, ближние карьеры, после чего все это государству приходится втридорога выкупать. Поэтому высказывание В.В. Путина о том, что необходимо сосредоточить внимание на стоимости земли, может быть, позволит нам решить эту проблему.

Стоит отметить, что в России поселения занимают около 1% территории. Казалось бы, так просто решить проблему, раздав народу землю, чтобы он сам решил свои жилищные проблемы, да еще и строителей работой обеспечил. Однако вся земля уже находится в чьей-то собственности. Это нужно было делать тогда, когда в стране шла бесплатная приватизация жилья. Если бы в тот момент было принято и осуществлено решение раздавать землю, это стало бы огромным подспорьем для людей и кардинально изменило бы ситуацию с жилищной проблемой. Но такого не произошло из-за перестраховки и излишней осторожности в плане осуществления мер по приватизации земельных участков. Достаточно вспомнить, что под те же дачи предоставляли участки по четыре, шесть, восемь соток, и обязательно в неудобных местах, словно не было других вариантов! В сельской местности тоже ситуация сложилась непростая, что впоследствии оказалось бичом для агропромышленного комплекса. В итоге потеряно 220 тыс. деревень, огромное количество селян уехало в города. Тысячи гектаров плодородных земель сейчас зарастают бурьяном.

Несомненно, нужно выделять участки для новых поселков, причем в районах с развитой инфраструктурой, чтобы человек в короткие сроки и с минимальными потерями мог создать себе комфортные условия для жизни. Как, например, сделали в Белгородской области, где губернатором Е.С. Савченко были своевременно зарезервированы земли под жилищное строительство, приняты меры по обеспечению земельных участков необходимой инфраструктурой. Сегодня Белгородская область занимает одно из первых мест по строительству жилья на душу населения – 1 кв. м жилья на человека в год, как в Европе. И жилье там действительно доступно для каждого, потому что жители области земельный участок 15 соток покупают за 15 тыс. рублей и 60 тыс. рублей платят за подключение к сетям.

Если задаться вопросом, какую точку опоры должно обрести строительство, чтобы выйти из ямы, безусловным ответом будет: жилье, и в первую очередь для тех, кому государство гарантировало его по Конституции. Это военнослужащие, уволенные в запас, это северяне, работавшие в тяжелейших условиях, это чернобыльцы, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны. Жилье сегодня – самый насущный вопрос.

Не менее важным условием для развития экономики является развитие транспортной инфраструктуры. Нельзя мириться с тем, что более 70 тыс. населенных пунктов сегодня не имеют дорог круглогодичного действия. Тем более что дороги – это и решение экономических и социальных проблем, и рабочие места, и выравнивание условий развития регионов страны. Нелепо сравнивать, как развиваются Магаданская или Читинская области и Подмосковье. А между тем главной причиной гигантского экономического отрыва является отсутствие дорог. Несмотря на то что на севере имеются огромные природные богатства, лес и уголь, транспортная инфраструктура там настолько неразвита, а тарифы на перевозки так высоки, что развивать промышленность и вести добычу в названных районах крайне нерентабельно. В наших условиях и с нашей территорией разумнее дотировать «РЖД», а не повышать тарифы на перевозки, потому что они способствуют росту цены продукции.

Поэтому необходимо развивать транспортную инфраструктуру, при этом делая акцент на секторах с быстрой окупаемостью – скажем, такие как морские порты. Срок окупаемости здесь – два-три года. России необходимо много морских портов, потому что в свое время почти половина их была потеряна, и только сейчас принялись наверстывать упущенное: модернизируются и строятся порты в Новороссийске, Казьмино, Усть-Луге.

В 2009 году в разгар кризиса в строительстве стали появляться саморегулируемые организации (СРО). Инициатором их создания выступило государство, которое вынуждено было пойти на такие меры, когда стало понятно, что ряд регулирующих функций необходимо отдавать бизнес-сообществу. В строительстве к тому времени не осталось даже своего министерства, а отрасль эта такова, что требует регулирования и постоянной координации работы.

Введение саморегулирования было очень болезненным, долго и сложно принимался закон, а самое главное – его осуществлению противостояли серьезные противники и прежде всего это были те, кто связан с выдачей строительных лицензий. Но закон все же был принят, начали создаваться саморегулируемые организации, вначале медленно, затем очень стремительно. Сейчас в России 227 строительных СРО.

Но тут появились мнения, что саморегулирование уничтожает и угнетает малый бизнес и его надо спасать. И в этом ошибка тех, кто придерживается подобной точки зрения. Потому что сегодня до 90% членов СРО – это малый и средний бизнес, который, наоборот, чувствует себя более защищенным в семье СРО. Потому что есть компенсационный фонд, компании становятся бо-



лее конкурентоспособными, с ними охотнее заключают подрядные договоры.

И все же в конце 2009 года эти законотворческие инициативы стали проникать в правовую систему одна за другой – вначале Минрегионом России были внесены изменения в перечень видов деятельности, попадающих под саморегулирование, выпущен приказ №624, который поставил всю работу с ног на голову.

Потом появились поправки в Градостроительном кодексе в части саморегулирования, в действующем законе якобы были обнаружены пробелы и недостатки. Появилась группа людей, вознамерившихся воспользоваться сложным моментом для решения своих проблем. Часть из них – бывшие сотрудники Федерального лицензионного центра, часть – руководители СРО, созданных с огромными нарушениями. Когда за два-три месяца выдается 5–6 тыс. допусков, то есть по 50 допусков в день, это абсурд. Потому что при адекватном подходе к принятию компаний в СРО каждая из них должна быть проверена. Именно этим «быстродействующим» СРО не совсем понравился и сам факт создания Национального объединения строителей, и необходимость стать его членами на основании закона. И когда был жестко поднят вопрос о недопустимости коммерциализации при создании СРО – а без продажи «пустых» допусков невозможно набрать 5–7 тыс. компаний за два месяца, – мнения были самые противоречивые.

Более того, стало возможным купить готовую компанию с набором допусков на виды работ и состоящую членом определенной СРО. Весь Интернет пестрит такими объявлениями, которые, как установила проверка, являются абсолютной фикцией. С нарушением закона создается и обещаемый этими псевдокоммерсантами компенсационный фонд – основа саморегулирования, гарантия строительных организаций перед третьими лицами за возможный ущерб. Известны случаи, когда эти обманные компенсационные фонды используются не по назначению. Несмотря на то что в Ростехнадзор не раз поступали официальные просьбы от представителей Национального объединения строителей (далее – НОСТРОЙ) обратить пристальное внимание на такие СРО, которые явно не соответствуют нормам закона, реакции не последовало.

И хотя на первый взгляд кажется, что с компенсационным фондом практически ничего нельзя делать, кроме как разместить на депозитах, это не так. Всегда найдутся умельцы обходить закон. Сейчас появились коммерсанты, которые усмотрели в этих компенсационных фондах – а в совокупности это более 50 млрд. рублей – возможность получить легкую прибыль, начали предлагать создавать управляющие компании и т.д. Но каким крахом может обернуться сотрудничество с подобными управляющими компаниями, можно судить по тем же обманутым дольщикам. НОСТРОЙ категорически не согласился с таким подходом, что очень не понравилось

так называемым «коммерсантам»: в ход пошли рейдерские методы, а нередко имела место и откровенная ложь. Как, например, то, что НОСТРОЙ намерен захватить компенсационный фонд, собирается стать новым министерством и контролировать работу всех СРО, будет вычеркивать СРО из реестра и опять же забирать компенсационный фонд, чтобы потом тратить по своему усмотрению... Но это просто нелепо, таких прав нам никто не давал! А компенсационные фонды СРО вообще неприкасаемы, более того, каждая СРО держит этот фонд там, где она считает нужным, и никакой НОСТРОЙ ей не указ.

Также предполагалось, что НОСТРОЙ будет осуществлять контроль за разработкой и утверждением порядка по выдаче допусков на виды работ. Территория России велика, регионы развиты по-разному, специалисты тоже разные – в итоге получается жуткий разбой. По логике на одни и те же виды работ должны быть разработаны одни и те же требования – независимо, кто и из какого региона этим занимается. А сейчас, например, требования СРО Москвы и СРО Чукотки очень разные, и компания, желающая поработать в Московском регионе с немосковским допуском, стоит перед необходимостью вступить в московскую СРО, внести все взносы и только потом работать. Поэтому был создан перечень унифицированных требований на 281 вид работ, причем они необязательны для СРО, то есть носят рекомендательный характер для применения. Эта тема будет обсуждаться на III съезде объединения. Без сомнения, на нем будут приняты решения, которые помогут саморегулируемым организациям справиться со многими проблемами. Стоит отметить, что в I учредительном съезде участвовало 54 из 57 зарегистрированных на тот момент СРО. В апреле 2010 года прошел II съезд строителей, в котором участвовало более 1 тыс. представителей 154 СРО из 180 зарегистрированных на тот момент, то есть более 80%. Они подтвердили легитимность всех руководящих органов Национального объединения строителей.

Для проведения III Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в области строительства в соответствии с поручением Д.Н. Козака должен быть избран оргкомитет, в состав которого войдет не менее 50% представителей СРО, вступивших в НОСТРОЙ после I учредительного съезда. Сейчас в регионах СРО выдвигают своих представителей в оргкомитет, а Министр регионального развития Российской Федерации В.Ф. Басаргин его потом утвердит. Мы готовы к съезду, и мы его проведем. Нам удалось создать атмосферу взаимовыручки, взаимной ответственности – это и есть основа саморегулирования.

Думаю, что для государства участие Национального объединения строителей в регулировании отрасли станет большой поддержкой, но никак не перетаскиванием каких-то министерских функций. Работы очень много, хватит на всех.