

Прошел год с момента разработки проекта закона «Об отмене экспертизы проектной документации» в недрах Госстроя. По логике, он должен улучшить предпринимательский климат в строительной сфере. Но пока лишь запутал бизнесменов.

Было, в частности, заявлено, что экспертизу заменит страхование строительных рисков: в жилищном строительстве – с 1 января 2013 года, а в промышленном и коммерческом строительстве – с 1 января 2014 года. «Но формулировки закона оказались сырыми и противоречивыми. Не отрегулирована страховая база. Непонятно, кто и как будет отвечать за объект недвижимости, если с ним что-то случится», – перечисляет претензии к документу генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт.

Неудивительно, что закон погряз в дискуссиях и сроки его реализации были сорваны. «Планы были крайне амбициозны. А стремительное реформирование всегда чревато ошибками, которые приходится снимать в ручном режиме», – говорит руководитель петербургского филиала ГСК «Реформа» Александр Васильев.

Опрошенные застройщики единодушны: к полной замене экспертизы страхованием рынок не готов.

«Без контроля строительная отрасль оставаться не может. Страхование, конечно, не худший вариант замены. Но ведь нет утвержденной законодательной базы», – указывает совладелец «Строительного треста» Беслан Берсиров.

«Процедура экспертизы сильно забюрократизирована. Это факт. Но так уж сложилось, что вера в пробивную силу рубля у нас намного выше, чем уверенность в эффективности финансового контроля», – констатирует генеральный директор компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. «Если замена произойдет, вырастут риски некачественного строительства из-за ошибок проекта», – добавляет директор юридического департамента ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Виктория Цытрина. С коллегой согласен руководитель ГК «ЦДС» Михаил Медведев: «Экспертиза – важная защита качества строительства. Ее отмена может повлечь за собой необратимые последствия. Тем более что дома становятся все более высотными. А стоимость и сроки ее для строителей не критичны: 2–3% от сметной стоимости проекта и

1 месяц соответственно», – подсчитал он.

Михаил Медведев указывает, что экспертиза и страхование – две совершенно разные истории, которые дополняют друг друга, но не заменяют. «Экспертиза – предотвращение возможных рисков, страхование – возмещение ущерба. Должно быть и то, и другое», – уверен он.

Сейчас страхуют свои строительные риски лишь 30% подрядчиков. Львиная доля – с иностранным капиталом. «У наших застройщиков культура страхования ниже. Исключение составляют крупные корпорации», – констатирует руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс Страхования» Виталий Овсянников.

Опрошенные страховщики не в восторге от перспективы полной замены экспертизы страхованием. «Страховая компания должна фактически контролировать стройку и брать на себя большую долю ответственности, не имея четко обозначенного предмета страхования», – сокрушается первый заместитель директора филиала САО «Гефест» в Петербурге Анатолий Кузнецов. «Страхование потребуется на этапе ввода объекта в эксплуатацию. Но когда уже все построено, оценить несовершенства проекта и их последствия очень трудно», – добавляет генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев.

Поскольку риски страховщиков будут велики, они дружно заявляют, что будут требовать от застройщиков проходить экспертизу добровольно. «А если откажутся, страховка будет дороже, что в итоге отразится на стоимости «квадрата» жилья», – говорит заместитель директора Северо-Западной дирекции СК «Альянс» Юрий Волков.

Привести закон «Об отмене экспертизы...» в соответствие с жизнью, по мнению специалистов, получится года за два. Но за это время власти, возможно, пересмотрят свое отношение к проблеме. Процесс уже пошел. В начале апреля на заседании комиссии под председательством заместителя председателя Правительства РФ Дмитрия Козака впервые было высказано мнение, что строительную экспертизу отменять не стоит.

Мнение

Светлана Чевдарь, директор департамента консалтинга и оценки недвижимости КГ «ЛАИР»:

– Сегодня строительный рынок не готов к отмене экспертизы. Не только потому, что у участников рынка нет должного опыта, но и по причине того, что страховая база до сих пор не разработана. Страхование рисков не может полностью заменить экспертизу, а может лишь предоставить дополнительный инструмент, повышающий ответственность участников строительного процесса. Основные трудности возникнут в проработке регламента процедуры страхования.

Источник: [Агентство строительных новостей](#) , 20.05.13

Автор: Кулаков Н.