**Стратегия развития строительной отрасли – последний вагон для СРО?**

Аркадий Апумчик

Так уж сложилось исторически, что строительная отрасль оказалась в России одной из самых зарегулированных. Причём, помимо постоянного и многочисленного контроля в настоящем времени, чиновники не перестают думать о том, как бы получше организовать для наших строителей и конечных потребителей светлое будущее. Растут и множатся планы, стратегии, программы, дорожные карты, в которых расписано, что и как нужно в очередной раз перестроить, как начать и куда углубить, чтобы уже к 20хх году достичь невиданных темпов и выйти на фантастические показатели.

Серьёзные документы с далеко идущими планами мелькают, как спицы в колесе: «Программа 2020», «Стратегия инновационного развития строительной отрасли», «План развития конкуренции в строительной отрасли». И – вот радость-то какая! – снова государевы люди готовят для нас Стратегию развития строительной отрасли, на сей раз аж до 2030 года, причём не абы какую, а имеющую прорывной характер.

Разработка и утверждение Стратегии, согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 16 августа 2018 года № 1697-р, входит в план мероприятий («дорожную карту») по развитию конкуренции в отраслях экономики страны.

Приказы в никуда

В чём разница со всеми предыдущими попытками? А разница, объясняют авторы этой инициативы, в самом подходе. Раньше все подобные документы разрабатывались по одному и тому же плану – профильное министерство собирало статистику, устанавливало взятые с потолка показатели, добавляло план мероприятий и для приличия проводило несколько круглых столов для обратной связи с сообществом. Потом отраслевые СМИ успешно освещали напряжённый ход работы над новой программой, имиджевые фигуры морщили лбы и изрекали экспертные оценки, реальные предложения и замечания выкидывались в мусорную корзину, а проект, рождённый в муках административного творчества, спускался в массы. Для исполнения.

Самое забавное в этом то, что отрасль-то уже давно стала сплошь рыночной и на чиновничьи целевые показатели особого внимания не обращает. Там свой господин – его величество Рынок, со своим платёжеспособным спросом, колебаниями закупочных цен, стоимостью кредитов и прочими капиталистическими таинствами.

Цифры говорят сами за себя. Если до 1990 года в гражданском строительстве порядка 75% жилья строилось за счёт бюджетных средств, то сейчас эта доля сократилась до 5,5%. Остальное вводится за счёт частных инвестиций. Лишь 2% от всех строительных работ в стране осуществляются государственными организациями, остальное делают предприятия с иными формами собственности. Соответствующим образом изменилась и распределение по форме собственности и самого жилого фонда. В государственной и муниципальной собственности осталось порядка 8% от всех обитаемых квадратных метров страны. Остальное принадлежит частникам, юридическим и физическим лицам.

Вот и получается, что строительная отрасль и управление жилым фондом у нас практически полностью перешли на рыночные рельсы, научились в условиях рынка работать и выживать. В то время как система контроля, планирования и целеполагания целиком унаследована от советской экономики. Работавшей на совершенно иных принципах и использовавшая иные механизмы.

Кому тут будешь спускать разнарядки, и кто их будет выполнять? Директора девелопинговых компаний? Владельцы этих компаний? Сидящие на подряде строители? Покупатели – дольщики-ипотечники? Или, быть может, банкиры, которые решают, кому и какие кредитные линии начертать на нелёгком жизненном пути? Можно было бы показывать заказчикам, но там свои законодательные лабиринты, включая пресловутую цифровизацию. Да и не те деньги инвестирует государство, чтобы диктовать условия на рынке – всего лишь около 15% от общего объёма инвестиций.

Поэтому программы, стратегии и дорожные карты оседают на том уровне, до которого их власть только и доходит – в региональных минстроях и комитетах по строительству при местных администрациях. Там они, как всякая серьёзная бумага, отлёживаются, обрастают отчётами и диаграммами, циркулируют между отделами и комиссиями, после чего благополучно находят место последнего успокоения в архивных хранилищах.

Между тем, федеральный центр на этот раз хочет не симуляции, а подлинной любви. То есть – реализации Национальной программы «Жильё», выхода на поставленную Президентом планку в 120 тысяч «квадратов» ежегодно и улучшения жилищных условий для 5-ти миллионов семей ежегодно. С 2014 года превысили рекорды РСФСР, а в 2018-ом ввели 75,3 миллиона квадратных метров. Это хорошо, но нужно больше. Гораздо больше.

Поэтому, как нас уверяют в Минстрое России, на сей раз всё будет по-иному.

А что хотите Вы?

А именно, новую Стратегию развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года предлагается разработать всем миром. Документ должны сформировать совместными усилиями представители девелопингового, строительного, саморегулируемого, научного сообщества, институтов развития, экспертных организаций, государственных структур и банковских структур. Работу будут вести несколько команд.

Функцию по координации, а также экспертному сопровождению разработки всех разделов Стратегии и формирования сводного документа возьмёт на себя Аналитический центр при Правительстве РФ. В качестве соорганизаторов приглашены Национальные объединения строителей, изыскателей и проектировщиков.

Стратегия, по замыслу организаторов, должна охватить сферы жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства, рынок строительных материалов и строительной техники, предусмотреть внедрение инноваций. В ходе работы над проектом Стратегии на первом этапе предстоит описать текущее состояние строительной отрасли, проанализировать проблемы и болевые точки. А на втором этапе уже определить приоритеты и целевые показатели, результатом чего должен стать план мероприятий, со строгим определением сроков, инструментов и круга ответственных лиц.

При разработке документа должны быть учтены долгосрочные макроэкономические прогнозы развития страны, а также стратегические документы по развитию других отраслей, взаимосвязанных со строительной.

Всего собрано 11 проектных команд, куда вошли АО «ДОМ.РФ», Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы», Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», АО «Научно-исследовательский центр «Строительство», НОПРИЗ, НОСТРОЙ. Результаты работы проектных команд и созданные ими разделы Стратегии будут переданы в Аналитический центр при Правительстве РФ для формирования единого документа.

Более того, Минстрой приглашает всех заинтересованных лиц к обсуждению приоритетов и целей, стоящих перед строительной отраслью России. Всё что нужно – воспользоваться современными IT-технологиями, зайти на сайт Стратегии, выбрать свою команду и отправить собственные предложения. Как говорят в таких случаях господа маркетологи – не вешайте трубку, Ваше мнение очень важно для нас. Помимо того, что к мнению будут прислушиваться, так ещё и обещают, что все разработчики Стратегии будут указаны в составе авторских коллективов соответствующих разделов документа. Словом, если есть мысли, как поднять российскую отрасль и вписать своё имя в историю, то таким шансом грех не воспользоваться.

Отраслевой дисбаланс

Однако главный вопрос всё ещё остаётся открытым – каким образом можно управлять там, где у управляющего практически ничего своего нет? И вот здесь, как считают отдельные весьма уважаемые представители экспертного сообщества, на сцену и должно выйти строительное саморегулирование.

Накануне XVII Съезда Всероссийского съезда саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, прошли несколько круглых столов, по проблемам важнейшей отрасли страны. На одном из них, посвящённом разработке Стратегии – 2030, неизменно здравые мысли высказал член Совета НОПРИЗ, бывший министр строительства, Почётный архитектор и Залуженный строитель России, гуру саморегулирования Анвар Шамузафаров.

Он обратил внимание участников на всем известные обстоятельства. В последние 25 лет произошло сильное изменение структуры собственности и инвестиций. Существующая система регулирования отрасли унаследована с советских времён. И техрегулированием, и экспертизой, и ценообразованием, и стройнадзором занимались исключительно государственные структуры. И такому порядку работы соответствовала структура инвестиций.

Поэтому сегодня существует явный дисбаланс между рыночной, по своей сути, отраслью и полностью государственными механизмами, призванными этой отраслью управлять и её координировать. Отсюда и бесконечно повисающие в воздухе планы, отсюда и удалённость чиновников от реального положения дел на стройплощадках.

Очевидно, что провести огосударствление строительного комплекса уже не удастся, разве что будут иметь место какие-то единичные мероприятия, вроде выкупа на баланс государственных банков, оказавшихся в трудной ситуации компаний, либо, по японской модели, прямого введения чиновников в Советы директоров. Существенно это ситуацию не изменит. А вот сократить государственное регулирование за счёт расширения сферы отраслевого саморегулирования – можно и нужно. И Стратегия – 2030 как раз даёт такой шанс.

Изначально система строительного саморегулирования была, мягко говоря, не слишком востребованным институтом, просто-напросто, заменив гослицензирование на выдачу допусков. Однако уже реформа в рамках 372-ФЗ существенно расширила полномочия СРО, вменив им в обязанности контрольные функции и заставив отвечать средствами компенсационных фондов за обязательства членов. Не всем это понравилось, и не все смогли найти себя в новой модели. Но это именно тот путь, по которому придётся идти.

И вместо того, чтобы вздыхать о прежних беззаботных временах, когда у государства не доходили руки, чтобы взяться за торговлю допусками, саморегуляторам стоило бы подумать, какой шанс открывается в виду запланированного государством рывка в строительной сфере. Больше станет работы, больше станет ответственность, но больше станут и полномочия, и доходы.

Вот только неполный перечень направлений, которые могли бы взять на себя СРО:

техническое регулирование;

ценообразование;

подготовка кадров;

проектная экспертиза;

строительный надзор;

стройиндустрия;

малоэтажное строительство;

банковские гарантии;

формирование деловой среды.

Ничего принципиально нового здесь нет. По каждому из этих направлений саморегуляторы пытались работать, либо работают и сегодня на свой страх и риск. И появилась возможность уже официально закрепить новые полномочия и механизмы на законодательном уровне, сделав так, чтобы система строительного саморегулирования начала соответствовать структуре собственности и требованиям экономики.

Так что дело только за тем, чтобы обобщить накопленный опыт и попытаться вскочить на поезд, который стартовал с началом разработки Стратегии – 2030. Пусть и не в первый вагон, но до нужной станции!