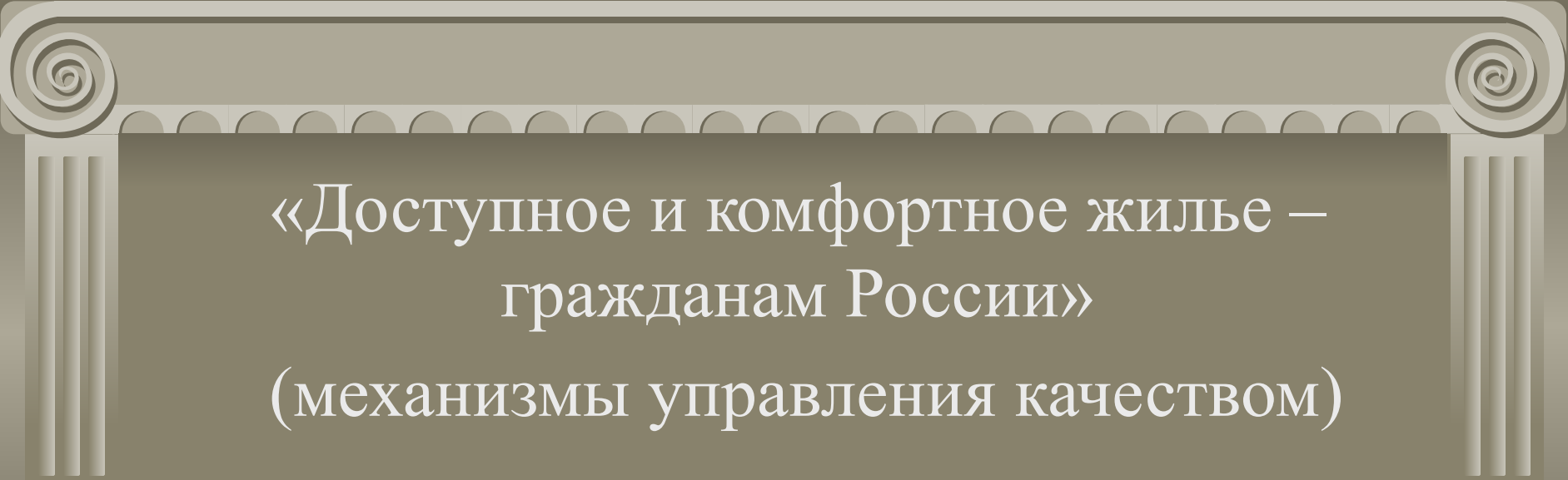


# Модель саморегулирования строительной деятельности



«Доступное и комфортное жилье —  
гражданам России»  
(механизмы управления качеством)

# Субъекты государственного регулирования I

- Федеральные органы власти:
- Правительственная комиссия по техническому регулированию
- Министерство регионального развития РФ
- Министерство промышленности и энергетики РФ
- Министерство экономического развития и торговли РФ
- Министерство РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий
- Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
- Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
- Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
- Главное управление государственной вневедомственной экспертизы
- Государственная инспекция по государственному архитектурно-строительному надзору

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Субъекты государственного регулирования II

- Органы государственной власти субъектов Российской Федерации (утверждение региональных нормативов градостроительного планирования, надзор в рамках полномочий)
- Органы власти местного самоуправления (утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, утверждение правил землепользования и застройки поселений, выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию)

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Методы государственного регулирования

- Сертификация строительных материалов
- Разрешения на строительство
- Лицензирование деятельности:
  - Лицензирование строительной деятельности
  - Лицензирование проектной деятельности
  - Лицензирование инженерных изысканий
- Государственный надзор со всех уровней публичной власти и на всех стадиях строительства

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Результаты множественного госрегулирования

- Практика «безответственной строительной компании» (генподрядчик с капиталом в 10 тыс. рублей)
- Низкое качество проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений (без ответственности перед потребителями)
- Злоупотребления в долевом строительстве

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Примеры последствий строительства и эксплуатации I

- 14.02.2004, Москва

Оздоровительный центр «Трансвааль-парк», Голубинская ул.д.16.

Обрушение железобетонного купола над бассейном и водными аттракционами

Площадь обрушения 3000 м.кв., сотни людей оказались под завалами, погибло 28 человек

- 02.12.05, г. Чусовой Пермская обл.

Бассейн «Дельфин»

Обрушение крыши (конструкция подобна крыше «Трансвааль-парка»)

Погибло –15 человек

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Примеры последствий строительства и эксплуатации II

- 23.02.2006, Москва

Басманный рынок

Обрушилась крыша, погибло более 65 человек

- 12.03.2006, Москва

Рынок отрадное, Сигнальный проезд, д. 35

Обрушение крыши

Под руинами оказались три припаркованных рядом автомобиля.

- 21.03.2006, Ярославль

Строящийся торговый центр, Ленинский район

Обрушилась крыша и стены, сделанные из облегченных  
строительных конструкций

Комитет по  
собственности ГД

РФ и Ассоциация

строителей России

# Основные причины изменений в регулировании строительства

- Система государственного регулирования и надзора строительства избыточна и не эффективна в вопросах обеспечения прав потребителей, отсутствует ответственность за проведение ненадлежащего контроля и надзора
- Фактически отсутствуют механизмы материальной ответственности проектировщиков и строительных компаний по завершении строительства



# Основные цели изменений в регулировании строительства

- Оптимизация государственных и негосударственных форм правоустановления (нормирования, стандартизации) и правоприменения (контроля и надзора)
- Построение системы материальной ответственности всех субъектов строительства (строительных компаний, проектировщиков, производителей строительных материалов) перед потребителями их услуг

# Регулирование (зарубежная практика)

- Правоустановление (нормирование) – Законами и Национальными стандартами разрабатываемыми национальными объединениями
- Правоприменение (контроль и надзор) – государственными органами, объединениями потребителей и предпринимательскими объединениями

собственности, ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Регулирование (российская практика)

- Правоустановление (нормирование) – Законами, актами Правительства (в т.ч. Национальные стандарты – СНИПы), актами субъектов РФ, актами органов МСУ
- Правоприменение (контроль и надзор) – органами власти Федерации, субъекта Федерации и МСУ  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Регулирование (предложение)

- Правоустановление (нормирование) – Законами и Национальными стандартами разрабатываемыми национальными объединениями и утверждаемыми уполномоченным органом власти
- Правоприменение (контроль и надзор) – уполномоченными государственными органами, объединениями потребителей и предпринимательскими объединениями (СРО) РФ и Ассоциация строителей России

# Механизмы ответственности (зарубежная практика)

- Страхование гражданской (профессиональной или предпринимательской) ответственности
- Гражданско-правовая ответственность (размер капитала организации)
- Репутационная ответственность (риск осуждения потребителями и сообществом)

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Механизмы ответственности (российская практика)

- Добровольное страхование
- Гражданско-правовая ответственность  
(как правило, уставным капиталом 10 тыс рублей у генподрядчика)
- Риск аннулирования лицензии  
(аннулировано за период с 2004 по 2006 –103 лицензии из более чем 240000)

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Механизмы ответственности (предложение)

- Обязательное страхование гражданской ответственности по определенным рискам
- Гражданско-правовая ответственность (хоть и с уставным капиталом в 10 тыс рублей)
- Солидарная ответственность членов специального регулятора (СРО) компенсационным фондом
- Риск исключения из членов (т.е. потери специальной правоспособности)

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# СРО – специальный институт регулирования

- СРО - Некоммерческая организация (НКО), отвечающая следующим требованиям:
  1. По численности членов (минимально –25)
  2. По наличию механизмов дополнительной материальной ответственности (страхование гражданской ответственности и Компенсационный фонд)
  3. По наличию обязательных органов управления (орган по разработке стандартов, орган по контролю и орган по дисциплинарной ответственности)

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России



# СРО – специальный институт регулирования

- Основные права и обязанности:

1. Разрабатывает стандарты деятельности
2. В случаях обязательного членства – осуществляет допуск к конкретному виду деятельности
3. Отстаивает интересы своих членов в судах и перед органами власти без доверенности
4. Контролирует деятельность своих членов
5. Применяет меры дисциплинарного воздействия к своим членам
6. Несет ограниченную материальную ответственность имуществом Компенсационного Фонда за своих членов по конкретному перечню оснований (своей собственности) ГД

# СРО – как система.

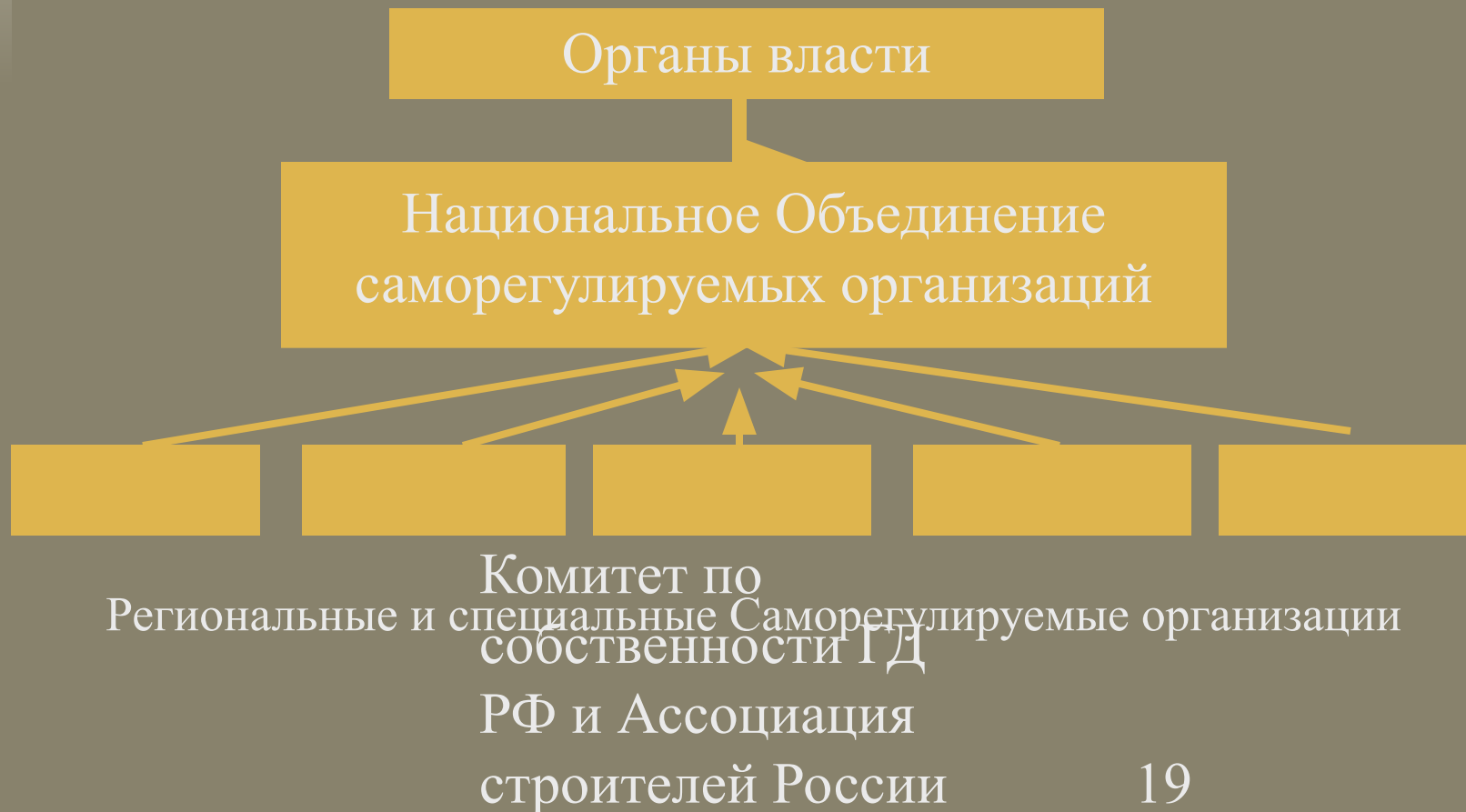
## Основные принципы

- Множественность СРО в каждом сегменте рынка (группе ответственности)
- Двухуровневая модель СРО:
  - Нижний уровень – региональные и специальные СРО
  - Верхний уровень – Национальное объединение саморегулируемых организаций – основное представительство сегмента рынка (группы ответственности)

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# СРО – как система.

## Схема



# Основные группы субъектов возможной ответственности

Изыскатели-проектировщики-архитекторы	Строители: генеральные и субподрядчики
Производители стройматериалов: конструкционных и прочих	Эксплуатирующие организации: собственники и управляющие

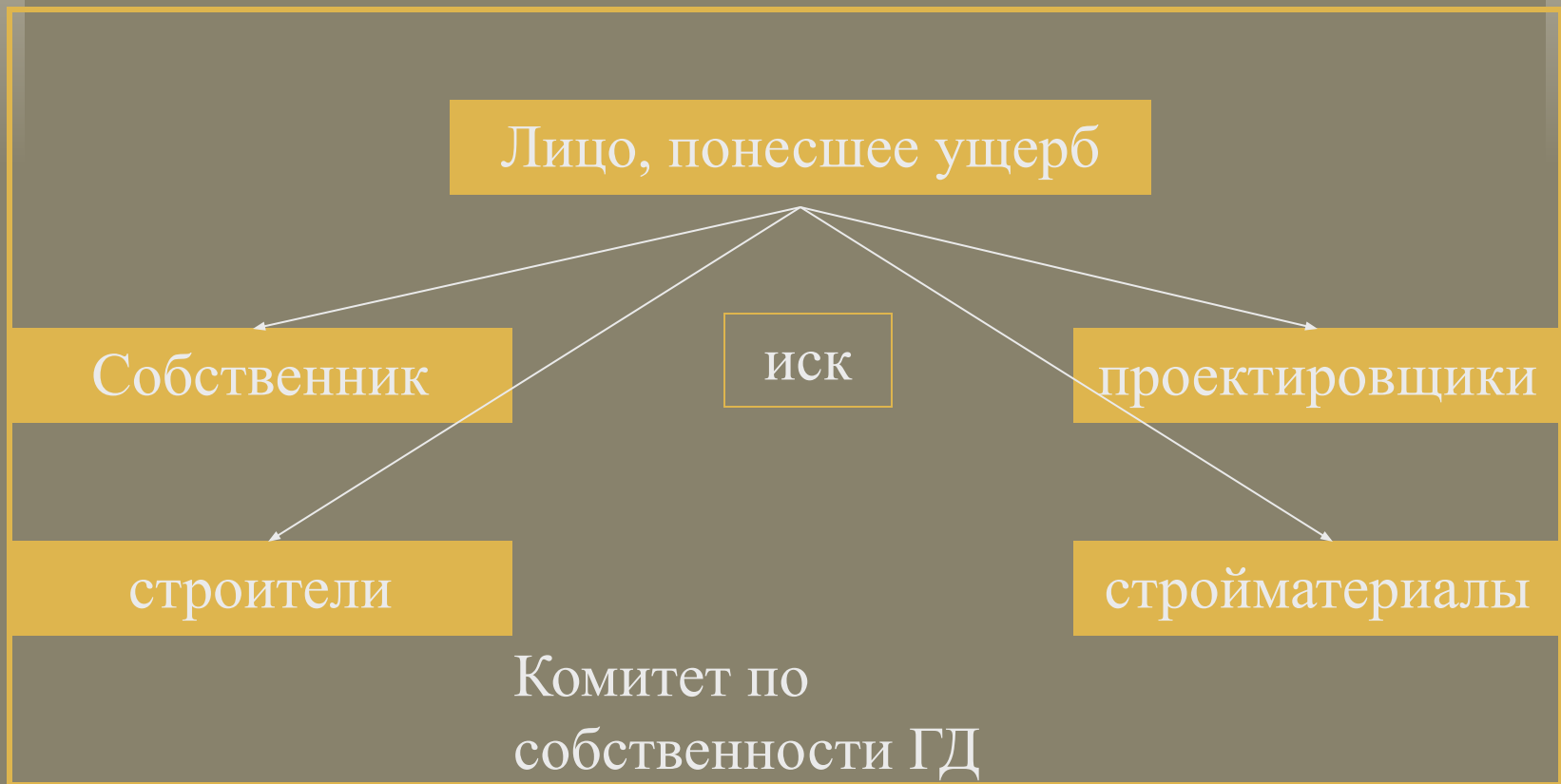
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Модель ответственности (первый вариант)



Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Модель ответственности (второй вариант)



Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Оптимальная модель регулирования строительства I

- Создание саморегулирования по отдельности в каждой группе всех возможно ответственных лиц (с запретом или разрешением на совмещение видов деятельности между группами)
    - Изыскатели – проектировщики - архитекторы
    - Строительные компании: генподрядчики (контракторы), субподрядчики
    - Производители строительных материалов: конструкционных и прочих
    - Управляющие компании (недвижимостью) собственности ГД
- Комитет по РФ и Ассоциация строителей России

# Оптимальная модель регулирования строительства II

- Добровольное членство в СРО в каждой группе (кроме исполнителей работ по особо опасным, жилым объектам и объектам публичного назначения, для которых – обязательное членство в соответствующих СРО)
- Изыскателей – проектировщиков – архитекторов
- Строительных компаний: генподрядчиков (контракторов) и субподрядчиков по отдельным видам строительного-монтажных работ (СМР)
- Производителей конструктивных строительных материалов
- Управляющих компаний собственности ГД

Комитет по  
РФ и Ассоциация  
строителей России



# Основные не решенные проблемы I

- В настоящее время нет четкого правового описания видов деятельности в строительстве в каждой группе ответственности:

- изыскательские, проектные, архитектурные – архитектурная деятельность фактически не регулируется, хотя традиционно включает в себя и проектирование

- строительные: капитальное строительство, капремонт, реконструкция, генподрядчик, субподрядчик, строительномонтажные работы

- Производители конструкционных (основных) материалов, производители прочих (вспомогательных) материалов

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России

# Основные не решенные проблемы II

- В настоящее время имеющихся критериев объектов повышенной опасности не достаточно для целей регулирования
  - опасные объекты, объекты публичного назначения, жилые здания, прочие опасные сооружения
  - прочие неопасные объекты, регулирование строительства которых не является необходимым и может осуществляться на риск заказчика

Комитет по  
собственности ГД  
РФ и Ассоциация  
строителей России