

Анна Яковлева: По каким критериям и зачем власти Москвы оценивают застройщиков

26.02.2019

В декабре в Москве заработала система рейтингования застройщиков. С ее помощью власти хотят снизить риски покупателей жилья. Как и зачем оценивают застройщиков, рассказывает глава Мосгосэкспертизы Анна Яковлева.

Объемы строительства в последние годы значительно выросли, но в отрасли остается ряд проблем. Как показывает практика, обеспечить высокий уровень качества застройки не всегда оказывается просто: недобросовестные компании стремятся сэкономить в ущерб итоговому результату, а от фирм-однодневок и сомнительных застройщиков пострадали уже сотни человек. Для повышения эффективности строительной отрасли необходимо улучшать методы ее контроля. Последнее нововведение строительного комплекса Москвы в этом направлении — система рейтингования строительных компаний, которая заработала на базе Мосгосэкспертизы (подведомственное учреждение Москомэкспертизы) в 2018 году.

Как власти оценивают застройщиков

Идея рейтингования заключается в комплексной экспертной оценке строительных предприятий и организаций. **Цель — определить, насколько тот или иной застройщик надежен, финансово устойчив и соблюдает законы.**

Рейтингование — новинка на инвестиционном и девелоперском рынке. Поэтому присуждать строительным компаниям рейтинг, то есть оценивать их надежность, уполномочены немногие организации. В основном это государственные учреждения. Пока такой подход представляется единственно верным для адекватного регулирования строительного рынка.

Мосгосэкспертиза разработала свою систему оценки компаний строительной отрасли. Она включает более 50 критериев, которые разбиты по группам. Вот только некоторые из них:

- **«Стратегические, операционные и проектные риски»** (управление рисками при осуществлении проектов; масштаб операций и положение на рынке; стратегия и контроль проектов)
- **«Финансовая стабильность и надежность»** (уровень платежеспособности, ликвидности и финансовой устойчивости; уровень рентабельности и прибыльности)
- **«Корпоративное управление и система внутрихозяйственного контроля»** (система внутрихозяйственного контроля; корпоративное управление)
- **«Реализация предыдущих проектов и репутация»** (доля рынка, деловой стаж, строительство социальных объектов и инфраструктуры)
- **«Производственная эффективность»** (строительный контроль и надзор; соблюдение сроков и устойчивость к нарушению графика строительства; квалификация и опыт управленческого персонала; содержание и организация строительной площадки; охрана труда и техника безопасности)

Эксперты проводят аналитику, опираясь на специальную методологию и подробную оценочную шкалу. После этого формируют отчет и присуждают компаниям рейтинги.

Несколько компаний уже прошли рейтингование. Пока один из самых высоких рейтингов у ГК «Пионер», получившей оценку АЗ («высокий уровень надежности»). Инвестиционно-девелоперские компании «РГ-Девелопмент» и «Мангазея Девелопмент» получили оценки В+ («высокий уровень надежности — тенденция к улучшению») и В1 («умеренно высокий рейтинг надежности») соответственно.

Итоговая картина дает банкам, акционерам, органам власти и, в целом, обществу, объективное представление о компании. Можно сказать, позволяет «познакомиться» с потенциальным контрагентом до начала сотрудничества.

Зачем застройщикам получать оценки

Компании, которые не боятся показать свою деятельность изнутри, **получают преимущество при кредитовании и участии в конкурсных процедурах.** Добросовестность и честность — базовые ценности, наличие которых, определенно, даст им фору.

В перспективе система рейтингования станет основой для взаимодействия и сотрудничества структур всех уровней, весомым аргументом при принятии решений о сотрудничестве с контрагентом.

Наличие базы «положительных» организаций в открытом доступе:

- поможет свести к минимуму риски покупателей стать обманутыми дольщиками или вложиться в потенциально убыточную компанию;
- позволит модернизировать строительную отрасль;
- даст альтернативу при выборе субподрядчиков, конкуренция в этой части станет прозрачнее и честнее.

Это важно для повышения качества строительства, а также увеличения его объемов не в ущерб надежности и комфорту городской среды. В плюсе останутся все, в том числе предприятия, которые, вкладываясь в экспертизу своей деятельности, получают значительный бонус для репутации.

Застройщики смогут избавиться от неэффективных процессов и стать продуктивнее, привести свою деятельность в соответствие с нормативными требованиями.

Можно сказать, это новый виток эволюции качества работы строительного сектора на региональном уровне, о результативности которого уже скоро можно будет заявить со всей уверенностью.

Мы рассчитываем, что наш опыт станет основой таких же практик по всей стране. Остается надеяться, что порядочных девелоперов, которым нечего скрывать, на отечественном рынке достаточно.

Адрес страницы: <http://exp.mos.ru/presscenter/article/detail/7913426.html>

[ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза»](#)