

## **РЕЗОЛЮЦИЯ**

### **Общественного совета при Минстрое РД по итогам заседания членов Совета от 17.04.2024 г.**

Заслушав и обсудив доклады Врио министра строительства РД А. П. Нестерова «Об итогах деятельности Минстроя РД за 2023 год и поставленных задачах на 2024 год» и Председателя Общественного совета при Минстрое РД А. Б. Шахбанова «Состояние, проблемы и перспективы развития строительной отрасли Республики Дагестан», а также вопросы цифровой трансформации строительной отрасли и перехода на ресурсно-индексный метод (РИМ) в ценообразовании, члены Общественного совета отмечают и рекомендуют:

#### **1. Комплексное развитие территорий (КРТ).**

Для вовлечения бизнеса в КРТ необходимо единое прозрачное информационное пространство, эффективное правовое регулирование, а самое главное – обеспечение рентабельности проектов, без которой у бизнеса не будет интереса ими заниматься. Кроме того, дополнительным стимулом здесь должно стать приоритетное финансирование инженерного обеспечения проектов КРТ в рамках правительственного «инфраструктурного меню».

#### **Общественный совет рекомендует:**

Активнее использовать инструменты комплексного развития территорий, который в том числе позволит решить проблемные вопросы самовольного строительства, разработать новый механизм привлечения застройщиков в проекты КРТ, в том числе за счет:

- средств Фонда развития территорий и наращивания градостроительного потенциала территорий, используя механизмы КРТ;
- внедрения механизмов, стимулирующих жилищное строительство и снижающие финансовую нагрузку на застройщиков в городах и районах с низкой покупательной способностью населения и маржинальностью проектов, а также в тех городах и районах в которых жилищное строительство возможно осуществлять местными застройщиками (субъекты малого и среднего предпринимательства);
- развития малоэтажного жилищного домостроения нового поколения, отвечающего требованиям энергоэффективности;
- обеспечения эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства при условии сохранения и развития зелёного фонда и территорий, на которых располагаются природные объекты, имеющие экологическое, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение;
- синхронизации планов жилищного строительства с планами по развитию инфраструктуры;
- создания условий для проведения единой градостроительной, политики в городских агломерациях и населенных пунктах, в том числе на межмуниципальном уровне;

- объединения генерального плана и правил землепользования и застройки муниципальных образований в единый документ;
- синхронизации документов территориального планирования, градостроительного и социально-экономического развития, инвестиционных программ естественных монополий с планами жилищного строительства;
- снятия в рамках реализации градостроительной политики ограничений для реализации крупных инфраструктурных проектов, повышающих связанность территории;
- ужесточения выдачи застройщикам земельных участков для строительства объектов, если размещение данных объектов не предусмотрено в генеральном плане;
- осуществления градостроительной деятельности строго в соответствии с документацией по планировке территории – проектами планировки и межевания территорий, градостроительными планами земельных участков;
- принятия градостроительных решений после проведения публичных слушаний с участием жителей и правообладателей земельных участков в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
- создания комиссии для определения соответствия проекта объекта жилищного строительства всем требованиям градостроительных норм и целям архитектурно-ландшафтной организации территорий жилой застройки;
- выдачи разрешения на строительство объектов жилищного назначения только при наличии всех необходимых документов, а также при условии наличия мест в школе, поликлинике, садике существующих микрорайонах, расположенных в шаговой доступности;
- обязательства органов госвласти РД и органов МСУ по выкупу объектов социальной инфраструктуры, создаваемых лицом, заключившим договор о КРТ, и определения условий выкупа в договоре о КРТ;
- разработки мероприятий по вводу в гражданский оборот многоквартирных домов построенных и имеющих высокую степень готовности, в том числе строительство которых осуществлялось в рамках долевого участия граждан.

Не менее важным вектором развития рынка жилья является сегмент индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Необходимо разработать республиканскую программу стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающую выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры, установление регламентов использования земельных участков, территорий и объектов общего пользования, формирование фондов обеспечения долгосрочного финансирования строительства и других мер стимулирования. Такая программа, в частности, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов.

## **2. Реализация региональных программ капитального ремонта в МКД**

Минстроем России поддержаны предложения комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического аудита Общественного совета при Министерстве по участию Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в реализации региональных программ капитального ремонта. Эксперимент направлен на повышение качества выполняемых работ в рамках капремонта многоквартирных домов.

НОСТРОЙ вместе с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР) разработали типовый договор взаимодействия СРО и регионального оператора по участию саморегулируемых организаций в спорах по качеству работ в момент приёмки, а также при формировании региональных реестров компаний, допущенных на капремонт. Отобраны пилотные регионы для проведения эксперимента в этом направлении.

Ассоциация СРО «Гильдия строителей СКФО» подала заявку на участие в данном эксперименте, которая была комиссией удовлетворена. Важно, чтобы и Региональный оператор - Дагестанский некоммерческий фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Фонд) выразил свое согласие на участие в эксперименте.

### **Общественный совет рекомендует:**

- Минстрою РД поддержать данную инициативу и рекомендовать Фонду представить Республику Дагестан в качестве пилотного региона по проведению указанного эксперимента. Её реализация позволит вывести систему капитального ремонта МКД, в том числе и ценообразование в этом сегменте, на принципиально новый уровень.

## **3. Создание цифровой вертикали строительной отрасли.**

В информационной системе управления проектами (ИСУП) не предусмотрен «личный кабинет» для подрядчиков и не предполагается обмен данными с саморегулируемыми организациями. По мнению экспертов такой подход требует корректировки, так как ограничивает доступ к информации, необходимой строительным СРО для осуществления контроля за деятельностью своих членов.

В настоящее время ИСУП не предусматривает роли СРО в работе данной системы, поэтому важно обеспечить интеграцию с ИСУП для контроля СРО и снижения риска неисполнения членами СРО своих обязательств – планируется, что такую информацию СРО будут получать о членах на площадке НОСТРОЙ. Одновременно прорабатывается вопрос автоматической проверки соответствия требованиям подрядных организаций в ИСУП на основании сведений в Едином реестре членов, а также автоматической проверки специалиста, подписывающего исполнительную документацию в электронном виде, – на предмет его нахождения в Национальном реестре специалистов.

Кроме Единого реестра членов СРО и Национального реестра специалистов, в информационной системе НОСТРОЙ функционируют более 20 цифровых сервисов,

пользователями которых являются федеральные органы исполнительной власти и участники строительного рынка. И в этой связи возникает необходимость интеграции и отладки взаимодействия ЕИП НОСТРОЙ с внедряемыми Минстроем России информационными системами.

#### **Общественный совет рекомендует Минстрою РД:**

- принять активное участие во взаимодействии с саморегулируемыми организациями в части передачи информации, которую ГСН получает в ходе осуществления строительного надзора за качеством и безопасностью выполняемых работ строительными организациями, и, в случае выявления соответствующих нарушений, передачи этой информации в саморегулируемые организации, членами которых являются такие строительные организации;

- начать активную фазу внедрения ТИМ совместно с саморегулируемыми организациями в подрядных проектных и строительных организациях республики, в том числе путем популяризации цифровых технологий и организации подготовки специалистов для работы в цифровой среде;

- довести до сведения всех Заказчиков и подрядных организаций информацию о внесении изменений в Методику определения сметной стоимости строительства согласно приказу Минстроя России [от 30 января 2024 № 55/пр.](#)

Утвержденные изменения позволят отраслевым организациям использовать методологию определения затрат на технологии информационного моделирования при строительстве с учетом различных параметров, включая численность и заработную плату специалистов по информационному моделированию, стоимость лицензии и поддержки системы информационного моделирования, а также накладные расходы и сметную прибыль.

#### **4. Переход на РИМ и основные вызовы и проблемы, связанные с его применением.**

Наполняемость ФГИС ЦС по Республике Дагестан остается на низком уровне. По данным Регионального центра ценообразования количество ЮЛ, включенных в перечень ФГИС ЦС, составляет 374 (производители, импортеры, перевозчики и стивидоры). Предоставили цены – 22 организации, количество предоставленных цен – 211, из них согласовано -195.

#### **Общественный совет рекомендует Минстрою РД:**

- Совместно с Минпромторгом РД усилить работу по обеспечению авторизации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей республики, осуществляющих деятельность по производству строительных материалов, изделий, конструкций, включенных в классификатор строительных ресурсов, и предоставление ими отпускных цен на строительные ресурсы путем размещения соответствующей информации во ФГИС ЦС.

- Довести до сведения Заказчиков и подрядных организаций информацию о разработанном Национальным объединением строителей и внедренном в 2023 году

Национальном Реестре добросовестных производителей и поставщиков (НРДП) строительных ресурсов, который представляет из себя специализированный информационный продукт с интерактивными картами, системой анализа, автоматизированной проверкой и возможностью построения прогноза потребления, а также оценки исполнения государственных контрактов.

## **5. Качество применяемых строительных ресурсов.**

Работа с отечественными производителями продиктовала новую потребность - обеспечение строек качественными строительными ресурсами. По экспертным оценкам, оборот фальсифицированной или некачественной продукции в отрасли стройиндустрии достигает от 15 % до 70 % от всего объема производимой продукции.

Тема борьбы с фальсифицированной строительной продукцией обострилась в связи с изменением структуры рынка из антироссийских санкций, ростом цен на стройматериалы и увеличением объемов жилищного и дорожного строительства. В 2022 – 2023 годах тема недостаточного контроля качества стройматериалов неоднократно обсуждалась на федеральном уровне.

Опыт добровольного нормирования продемонстрировал важность государственного регулирования в области строительной индустрии. Назрела необходимость возобновить государственный контроль качества строительных материалов. Это сократит долю контрафакта и фальсификата на рынке России, позволит добросовестным производителям строительных материалов развивать собственные производства.

Промышленность строительных материалов республики ориентирована на запросы местной строительной базы. Этот сектор представлен 90 предприятиями, из них около 25 средние и крупные. При этом, из всех занятых в этой сфере предпринимательских структур в республике, только 15-20 % являются зарегистрированными юридическими и физическими лицами и охвачены налогообложением от продажи, произведенной ими продукции.

При этом на территории республики в промышленных масштабах осуществляется производство и добыча 7 видов строительных материалов: песок, гравий, щебень, отсевные блоки, кирпич строительный (метод обжига), оконные и дверные проемы, стекло. Это составляет 24,1 % от существующего на рынке перечня строительных материалов. Также производятся стройматериалы, характеризующиеся небольшим объемом производства и непривлекательностью для потребителей по соотношению цены и качества – цемент, кирпич облицовочный, керамзитовый гравий, пеноблоки, пеплоблоки, газоблоки, керамзитовые блоки, трубная продукция, лакокрасочные изделия.

Вместе с тем, остальные 75,9 % видов строительных материалов привозные, заполняют рынок, как с других регионов, так и с ближнего зарубежья. При этом нет аналитических данных о количестве фальсифицированной или некачественной продукции в общей массе завоза.

В 2023 году успешно реализован первый на территории Российской Федерации

проект по созданию системы уникальной цифровой маркировки строительных материалов и изделий Знаком качества НОСТРОЙ.

Продолжается внедрение системы допуска и контроля деятельности строительных лабораторий в целях обеспечения надлежащих компетенций строительных лабораторий, квалификации персонала, выполняющего исследования (испытания), качества проводимых исследований (испытаний) и допуска строительных лабораторий к проведению исследований (испытаний) при осуществлении входного контроля, строительного контроля и строительного надзора. Лабораторный кластер неразрывно связан с Национальным реестром добросовестных производителей и поставщиков строительных ресурсов.

Все сервисы направлены на защиту интересов СРО, подрядных компаний и обеспечению информационной открытости перед заказчиками, кроме того сервисы позволяют снимать аналитику для принятия объективных решений со стороны органов государственной власти.

### **Общественный совет рекомендует Минстрою РД:**

- Совместно с Минпромторгом РД обеспечить эффективное взаимодействие производителей и потребителей в части прогнозирования производственных возможностей и динамики цен на строительные материалы с учетом потребности строительной отрасли.

- Обеспечить постановку на учет всех физических и юридических лиц производящих и реализующих строительные материалы.

- Обеспечить авторизацию во ФГИС ЦС юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по производству строительных материалов, изделий, конструкций, включенных в классификатор строительных ресурсов, и предоставление ими отпускных цен на строительные ресурсы путем размещения такой информации во ФГИС ЦС.

- Сформировать консолидированную потребность строительной отрасли в строительных материалах для обеспечения устойчивого и сбалансированного функционирования производителей строительных материалов.

- Обеспечить эффективную реализацию механизмов поддержки развития производств строительных ресурсов по приоритетным направлениям.

- Совместно с саморегулируемыми организациями начать работу по включению в НРДП и Лабораторный кластер региональных производителей строительных ресурсов и строительных лабораторий.

- В рамках Общественного совета подготовить и провести во II - квартале т.г. круглый стол на тему: «Качество строительных материалов, изделий, конструкций и безопасность ОКС, как взаимосвязанные условия», с участием всех заинтересованных сторон.

- Выступить с законодательной инициативой об обязательном членстве в СРО производителей строительных материалов, что позволит:
  - повысить эффективность системы обязательной сертификации и декларирования соответствия строительных материалов и изделий;

- создать систему допуска и контроля деятельности строительных лабораторий, проводящих исследования при производстве материалов и изделий, используемых в процессе строительства зданий и сооружений, а также осуществляющих исследования при проведении входного контроля, строительного контроля и строительного надзора;

- обеспечить сокращение некачественных, фальсифицированных и контрафактных строительных материалов и изделий, используемых при возведении и эксплуатации зданий и сооружений;

- обеспечить доступность и достоверность результатов лабораторных исследований и контроля, осуществляемых специализированными организациями, обладающими подтвержденными компетенциями и полномочиями на проведение такой деятельности.

## **6. О дефиците кадров в строительстве.**

Для строительной отрасли вопрос подготовки квалифицированных кадров является ключевым фактором повышения качества строительства, экономии всех видов ресурсов, сокращения сроков и снижения стоимости строительства, предупреждения причинения вреда вследствие недостатков в выполнении строительных работ. В связи с этим особую актуальность вызывает необходимость изменения принципиального подхода к организации системы профессиональной подготовки кадров.

Для изменения ситуации необходима комплексная работа органов исполнительной власти, образовательных организаций и работодателей: увеличивать контрольные цифры приема, усиливать раннюю профориентацию в школах и колледжах, повышать престижность строительной отрасли, расширять целевое обучение, повышать процент трудоустройства выпускников, увеличивать зарплату молодым специалистам, разрабатывать программы повышения квалификации и переподготовки.

### **Общественный совет рекомендует Минстрою РД:**

- организовать системный, а не формальный мониторинг потребностей рынка труда в кадровом ресурсе с участием Саморегулируемых организаций и работодателей Республики Дагестан с целью определения текущего, а также среднесрочного и долгосрочного перспективного прогноза подготовки специалистов для строительного комплекса республики, формирования механизма прогнозирования и соответствующего заказа организациям профессионального образования на подготовку специалистов, оптимизацию перечня востребованных специальностей, создание системы оценки качества образования;

- содействовать строительным предприятиям в становлении и развитии эффективного партнерства с профессиональными образовательными организациями на основе государственно-частного партнерства, в том числе в развитии института наставничества;

- разработать и принять механизмы по налоговому стимулированию работодателей и их объединений, участвующих в образовательных проектах, в части мотивации к участию в практико-ориентированной модели подготовки высококвалифицированных рабочих

кадров, в том числе к развитию материально-технической базы профессиональных образовательных организаций.

*Успешным примером реализации данной инициативы можно считать «Механизм применения инвестиционного налогового вычета, предусмотренного ст. 286.1 Налогового кодекса Российской Федерации» и [Закон Республики Дагестан от 29.05.2020 N 31](#);*

- при реализации на территории Республики Дагестан инвестиционных проектов в области строительства организовать взаимодействие государственных (муниципальных) заказчиков и генеральных подрядчиков с региональными саморегулируемыми организациями в строительстве в целях привлечения социально - ориентированных строительных предприятий, участвующих в образовательных мероприятиях на постоянной основе (ресурсная поддержка образовательных программ, учебно-производственная практика, стажировка, наставничество, студенческие отряды, трудоустройство) на основе договоров субподряда на строительство объектов капитального строительства;

- включить в состав комиссии по определению Единственного поставщика (подрядчика) представителя саморегулируемой организации в строительстве.