

Аналитический обзор

динамики развития строительного комплекса Республики Дагестан за период 2018-2020 годы.

Согласно Федеральным законам от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и ст. 55.13 ГК РФ саморегулируемая организация в строительстве обязана анализировать деятельность своих членов. Между тем, производственная и финансово-экономическая деятельность в значительной степени зависит от внешних факторов, таких как, состояние инвестиционного климата и условия ведения строительного бизнеса в регионе. Поэтому полноценный анализ производственной деятельности членов СРО невозможно провести без анализа всех сопутствующих обстоятельств и условий ведения строительного бизнеса членами Ассоциации.

В рамках исполнения своей уставной обязанности Ассоциация СРО «Гильдия строителей СКФО» провела комплексный анализ деятельности членов Ассоциации, динамики развития строительного комплекса республики на фоне изменения условий ведения строительного бизнеса в стране и в регионе.

Цель данного анализа – выявить и описать динамику развития строительного комплекса и строительной отрасли Республики Дагестан за 2018-2020 годы, выявить объективные и субъективные факторы и причины, негативно воздействовавшие на состояние строительного комплекса, выработать предложения по развитию строительной отрасли, а также, помочь Главе и Правительству РД увидеть проблемы строительного комплекса изнутри, взглянуть на ситуацию в строительной отрасли глазами строителей и, что немаловажно, - глазами именно дагестанских строителей.

Побудительный мотив:

- надежда на то, что руководство республики пришло к осознанию необходимости изменения своей экономической политики по отношению к дагестанскому строительному комплексу и пересмотру модели управления строительным комплексом;
- желание защитить строительный комплекс республики от дальнейшей деградации и разрушения;
- желание способствовать развитию экономики Дагестана через развитие собственного строительного комплекса Дагестана, так как строительство является признанным во всем мире драйвером развития экономики.

1. Общее состояние строительной отрасли

По данным Госкомстата РД общие объемы освоенных инвестиций в Республики Дагестан по отрасли строительство за 2010-2015 годы составили:

ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

Годы	Млн. рублей (в фактически действующих ценах)	В процентах (в сопоставимых ценах)	
		к предыдущему году	к 2010 г.
2010	60223,5	-	-
2015	123921,0	106,6	в 1,9р

2016	133440,4	104,0	в 2,1р
2017	153083,0	108,2	в 2,3р
2018	135068,3	86,5	в 2,1 р
2019	170287,0	126,1 / 114,9	

- Примечание 1: Данные за 2010-2018г. и данные за 2019г. взяты из разных отчетов Госкомстата. Темпы роста нами приводятся в двух значения: 126,1 % и 114,9 %. Темп роста в 126,1 % получается по данной таблице, а темп роста в 114,9% приводится в отчете Госкомстата за 2019г.. Каким образом Госкомстат РД вывел темп роста в 114,9 % неизвестно.
- Примечание 2: В отчете Госкомстата РД за 2019г. указано: «Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2019 год составил 170287,0 млн. рублей, или 114,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Крупными и средними строительными организациями за 2019 год выполнено работ на 9448,3 млн. рублей, что составило в сопоставимых ценах 114,9 % от уровня 2018 года».

Эти данные Госкомстата РД **совершенно необъяснимы**. Получается крупные и средние строительные организации выполнили из 170 287,0 млн. рублей всего-навсего 9 448,3 млн. рублей, то есть 5,6%, в остальные 160 838,7 млн. рублей выполнили малые строительные компании. Темп роста выполнения СМР общий по отрасли и по крупным и средним предприятиям равный – 114,9%. Получается у малого бизнеса темп прироста составлял 0%, то есть получается в 2018г. малый бизнес выполнил строительных работ на ту же сумму 160 838,7 млн. рублей, что противоречит данным самого Госкомстата. Ведь по данным самого Госкомстата РД за 2018г. всего выполнено 135 068,3 млн. рублей, то есть на 25 770 млн. рублей меньше.

Вывод: *Данные Госкомстата РД за 2019г. не вызывают никакого доверия ввиду их полной абсурдности и не будут нами учитываться в данной справке.*

В данной таблице мы наблюдаем ежегодный прирост выполнения СМР до 2017г. и достаточно резкое падение в 2018г., в абсолютных цифрах в 2018г. против 2017г. невыполнено 18,015 млрд. рублей. При сохранении среднегодового прироста СМР в 106,37% выполнение в 2018г. было бы 162834,4 млрд. рублей. В этом случае невыполнение СМР строительным комплексом республики составляет 27,766 млрд. рублей.

Что это означает для республики невыполнение строительных работ на 27,766 млрд. рублей, помимо того, что республика не получила объекты строительства - жилье?

Усредненная и укрупненная структура затрат в жилищном строительстве составляет:

п/н	Наименование затрат	%	Доля в структуре
	Всего материалы	%	48,86
	Всего механизмы	%	7,48
	Оплата основного персонала	%	16,18
	Накладные расходы	%	17,26
	Сметная прибыль	%	10,22

При этой структуре затрат СМР невыполнение строительных работ в сумме 27,766 млрд. рублей означает:

- ВРП РД недополучил 27,766 млрд. рублей;
- недополучение заработной платы рабочими строительного комплекса республики примерно в сумме 5,50 млрд. рублей: $(27766,1 \times 0,1618) +$ зарплата в составе накладных и в машинах и механизмах);

- сокращение более 10 000 рабочих мест: (5500 000 000 \ 12\ 40000 = 11 458), где 40000 средняя зарплата 1 рабочего;
- снижение потребительского спроса в розничной торговле на 5 500 млрд. рублей, что в свою очередь негативно отразилось на ВРП, на доходах жителей республики, занятых в торговле и в производстве товаров народного потребления, на налогооблагаемой базе в сфере торговли и т.д.
- снижение платежей в внебюджетные фонды (ПФ, ФОМС, ФСС) на 1 650,0 (5 500 x 0.3) млн. рублей;
- 715,0 млн. рублей (5 500 x 0,13) в виде НДС не получили республиканский бюджет (607,0 млрд. рублей) и муниципальные бюджеты (107,3 млн. р.);
- при удельном весе в СМР затрат на материалы в размере 48.86% спрос на строительные материалы уменьшился на 13 328 млрд. рублей, что негативно отразилось на производителях и поставщиках строительных материалов, на работниках этих отраслей, на налогооблагаемой базе в этих отраслях и т.д.;
- строительный комплекс республики недополучил источник для обновления основных средства;
- снизился спрос на автоуслуги и услуги машин и механизмов в сумме 2076 млрд.рублей, что означает на практике простой этой техники, рост безработицы, соответствующее снижение ВРП, налогооблагаемой базы от этого вида бизнеса и т.д.;
- строительный комплекс не получил ожидаемую прибыль и не уплатил в бюджеты налог на прибыли, ориентировочно 567 млн. рублей;
- строительный комплекс не получил чистую прибыль – источник расширенного реинвестирования в девелопмент, которая обеспечивает будущий темп прироста инвестиций;
- не создана на будущее налогооблагаемая база по налогу на имущество, который поступает в муниципальные бюджеты и т.д.

К сожалению, данные Госкомстат РД за 2019г. ввиду их недостоверности не приемлемы для анализа. Но известно, что в 2018г. и в 2019г. не освоено инвестиций в счет субвенций из федерального бюджета соответственно на суммы 10 260 млн. рублей и ____ млн. рублей.

Мы полагаем, что сумма не освоения инвестиций из федерального бюджета за 2019г. определена по кассовому исполнению, то есть по сумме платежей, проведенных через казначейство. А на кассовом исполнении отразились переводы денежных средств на счет подрядчика- ГВСУ-4 в виде авансов до 90% от цены контракта. Однако, времени на выполнение строительных работ не было.

Другими словами, деньги были бюджетные переведены, но товар в виде объектов строительства, республика не получила, а строительные компании не получили доходы от выполнения работ. Фактическое не освоение инвестиций было больше.

По данным из достоверных источников свыше 2,8 млрд. рублей за 2018 год остались неосвоенными из средств дорожного фонда РД. Не сумели освоить более 1,5 млрд. рублей – субсидий для Дербента. Порядка 137 млн. рублей остались неизрасходованными и при строительстве онкоцентра (Минстрой РД), хотя сам центр до сих пор не завершен. Кроме того, в правительстве не смогли правильно и своевременно использовать свыше 200 млн. рублей, выделенных на развитие моногородов (инвестплощадка «Уйташ», Минэкономики РД). Помимо этого, более 6,2 млрд. рублей и вовсе остались на счете республиканского бюджета, их даже не успели перевести на счета назначения. Таким образом, 10 млрд. 242 млн рублей по итогам 2018 года были возвращены обратно в доход федерального бюджета.

Сведения о кассовом исполнении национальных проектов на 1 января 2020 года были опубликованы на сайте Управления Федерального казначейства по Республике Дагестан. Согласно этим сведениям, правительство Дагестана выполнило менее половины объема по национальным проектам – 49,95% от полученных средств. Хуже всего освоены средства по нацпроектам «Демография» (34%) и «Образование» (31%). Таким образом, в федеральный бюджет вернулись неосвоенными 8 млрд. 392 млн. 402 тыс. 150 рублей.

Стоит отметить, что таких неосвоенных сумм федерального бюджета по итогам года в Дагестане еще не было. Напомним, что Счетная палата РД прогнозировала не освоение федеральных инвестиций на сумму 19 млрд. рублей. По нашей оценке эта сумма составляет 17 - 18 млрд. рублей и основана на собственном анализе по состоянию на 01.09.2019г. уровня законтрактованности объектов инвестпрограммы всех республиканских заказчиков, учета сроков заключения контрактов и технологических сроков строительства.

Приведенные данные дают дополнительное основание считать данные Госкомстата РД о росте выполнения СМР в 2019г. на 114% до 170 287 млн. рублей не достоверными и полагать, что фактически выполненный в 2019г. объем СМР намного меньше объемов СМР, выполненных в 2018г.

Характеризует состояние строительного комплекса республики также снижение доли строительства в структуре ВРП с 20% в 2011г. до 15% в 2018г.

А приведенный выше пример влияния на экономику республики не освоения инвестиций в строительство в сумме 27 766 млн. рублей, наглядно иллюстрирует тезис о том, что строительная отрасль является драйвером развития экономики в целом, что 1 рабочее место в строительстве обеспечивает создание 13-17 рабочих мест в других отраслях экономики.

2. Ситуация в сфере жилищного строительства

Самые крупные частные инвестиции в экономику Дагестана производили долевыми участниками строительства многоквартирных жилых домов.

Ниже мы приводим данные Госкомстата РД по вводу жилья за 2010-19г.г.

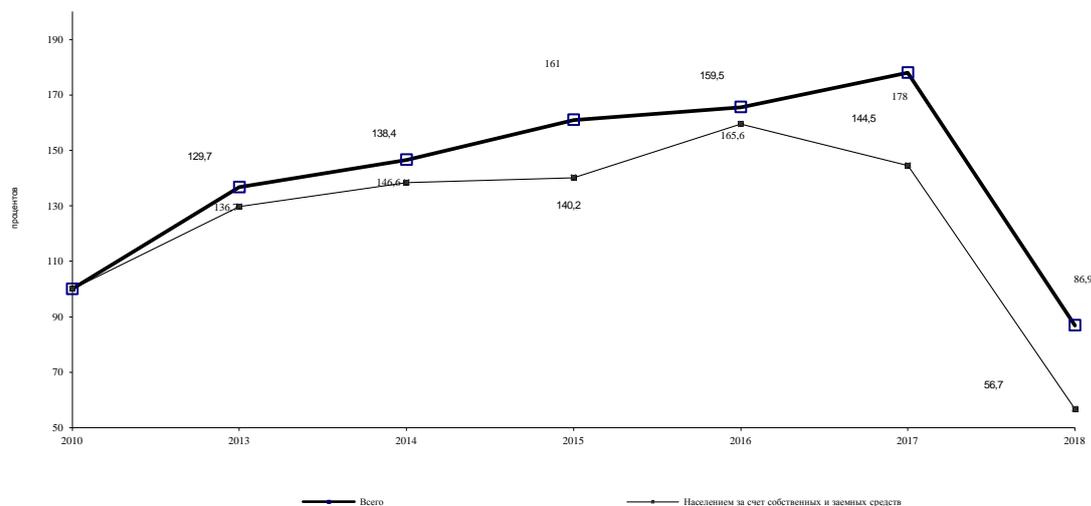
ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ (тысяч квадратных метров общей площади)

Годы	Всего построено	в том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
2010	1123,8	1001,2	...	89,1	...
2015	1809,7	1403,5	...	77,5	...
2016	1862,0	1596,5	...	85,7	...
2017	2000,1	1446,9	284,8	72,3	14,2
2018	976,0	568,1	285,3	58,2	29,2
2019	991,7				

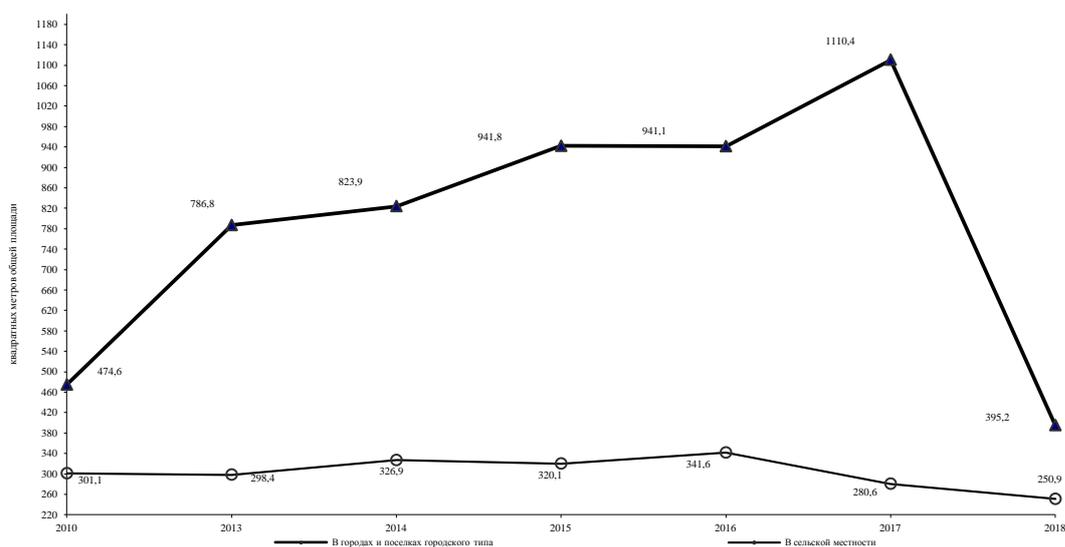
- **Примечание 1:** В отчете Госкомстата РД указано, что в 2019г. рост темпа ввода многоквартирного жилья против 2018г. составил 110,9 %. Поскольку, в 2018-19гг по настойчивой рекомендации властей строительство многоквартирного жилья было приостановлено, в эти годы могло осуществляться только документальное оформление ввода, ранее построенного жилья. Но не строительство жилья.

- **Примечание 2:** Из отчета Госкомстата РД следует резкое падение темпов ввода индивидуального жилья, что вероятно является следствием снижения реальных доходов и уровня жизни населения.

18.9. ИНДЕКСЫ ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ (2010=100)



ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ на 1000 чел. населения



Из представленных таблиц мы видим, что ввод жилья за счет частных инвестиций населения Дагестана вплоть до 2018г. ежегодно рос с 1123,8 тыс. м² в 2010г. до 2001,1 тыс. м² в 2017г., темп прироста составил 178% , а в 2018г. резкое падение до 976.0 тыс. м².

Обращаем внимание на то, что это **показатели ввода жилья в эксплуатацию, а не показатели выполнения строительных работ по возведению жилья**. То есть в 2018г. и 2019г. введены в эксплуатацию соответственно 975,0 тыс. м² и 991,7 тыс. м² жилья, в том числе построенные в предшествующие годы. А строительство нового многоквартирного жилья, как мы все знаем, было практически полностью остановлено по настоятельному требованию республиканских и городских властей. Это означает, что строительный комплекс республики, занятый строительством многоквартирного жилья, практически полностью простаивал: –

инвесторы, застройщики разорялись, долевые участники строительства не получали жилья, а рабочие потеряли работу и средства к существованию.

Нет никаких сомнений, что падение объемов выполнения строительных работ в многоквартирном жилищном строительстве в 2020г. и в последующие годы будет еще более резким.

Этот коллапс в сфере жилищного строительства происходил и продолжается на фоне достаточно низкого уровня обеспеченности жильем в Республике Дагестан.

Субъекты РФ – лидеры по обеспеченности населения жильем (Московская, Тверская, Новгородская, Белгородская, Рязанская области) имеют от 31.4 до 32.7 м2 на жителя, в среднем по России обеспеченность жильем составляет 25.8 м2, а в Дагестане всего 19.4 м2. Очевидно, что Дагестан имеет существенную потребность и потенциал для наращивания темпов строительства жилья, а вместо этого мы наблюдаем резкое падение ввода жилья. При нашей рождаемости Дагестан очень быстро окажется в аутсайдерах.

К сожалению, Госкомстат не приводит отдельные данные о сумме частных инвестиций в жилищное строительство. Но, ориентируясь на установленную для Республики Дагестан стоимость 1 м2 в сумме 29390 р. можно установить каким был примерный объем рынка строительства многоквартирного жилья в республике: $2\,000\,000\text{ м}^2 \times 29390 = 58,78$ млрд. рублей, из которых ориентировочно 45- 50 млрд. рублей в год составят частные инвестиции населения.

Эти цифры дают нам примерный масштаб негативного влияния на экономику республики, на уровень жизни дагестанцев и на благополучие дагестанского строительного комплекса обвала рынка жилищного строительства.

Кризис в сфере строительства многоквартирного жилья в Республике усугубляется переходом с 01. 07.2019г. на проектное финансирование.

Проектное финансирование предполагает:

- открытие в аккредитованных банках эскроу-счетов, на которых аккумулируются средства физических лиц – покупателей жилья;

- кредитование банками финансирования строительства и банковский контроль за ходом строительства;

- высокие требования к застройщику: - наличие соответствующего опыта; требования к финансовому состоянию; наличию разрешительной документации, положительная репутация и т.д.

- высокие требования к проекту и т.д.

В течение 2017-2019гг мы били тревогу и предупреждали руководство республики о том, что без помощи руководства, без предварительной работы руководства республики с банками, с федеральным правительством дагестанские застройщики не смогут перейти на проектное финансирование, что строительство многоквартирного жилья в республике может полностью остановиться. В свою очередь, Ассоциация СРО «Гильдия строителей СКФО» несколько раз организовывала бесплатные обучающие семинары для членов СРО по теме перехода к проектному финансированию с призывами готовиться.

Но, к сожалению, мы не были услышаны. И как результат: - через год со дня введения проектного финансирования ни один дагестанский застройщик не получил разрешения на строительство с использованием проектного финансирования. А это означает, что после завершения строительства ранее начатых домов, жилищное строительство в республике Дагестан:

- либо полностью остановится;

- либо на дагестанский рынок придут застройщики из других регионов и цена 1м2 вырастет на порядки;

- либо застройщики будут изобретать «относительно законные способы» обойти проектное финансирование.

Для восстановления рынка строительства жилищного строительства потребуются многие годы. Справедливости ради надо отметить, что определенный спад в многоквартирном жилищном

строительстве был неизбежен и оправдан. Имеется ввиду, спад обусловленный реализацией горячо поддержанного дагестанцами курса Главы Республики на наведение законного порядка в градостроительной деятельности: прекращение бесконтрольного строительства многоквартирных домов в отсутствие надлежаще оформленных разрешительных документов, без соблюдения строительных норм и правил, требований сейсмической, пожарной и санитарной безопасности и т.д.

Однако, принимая совершенно необходимые запретительные меры, Правительство РД и городские власти обязаны были одновременно с этим вести работу, направленную на создание условий для продолжения многоквартирного жилищного строительства на законных условиях. Чего не было сделано.

И так, печальный итог деятельности в сфере жилищного строительства – почти полное отсутствие частного многоквартирного жилищного строительства, потеря рабочих мест, обнищание строителей и т.д.

3. Ситуация в сфере закупок

На фоне эффективных усилий Главы РД Васильева В.А. по привлечению в республику инвестиционных средств из федерального бюджета, в 2018-2019г.г., Правительство республики показало свою неспособность провести необходимую организационную работу по подготовке и проведению закупок в соответствии с требованиями 44-ФЗ и 223-ФЗ, а именно:

- в инвестиционную программу включались объекты, по которым отсутствуют ПСД, отсутствует госэкспертиза, заблаговременно не подготовлена тендерная документация. В результате этого, тендеры проводились в конце года или вообще не проводились;

- в нарушение Гражданского кодекса РФ, 44-ФЗ и 223-ФЗ Правительство РД и республиканские заказчики затеяли одностороннее и безосновательное расторжение действующих государственных контрактов. Совершенно не считаясь с тем, что в той ситуации именно республиканские заказчики были стороной, не исполнившей или ненадлежащее исполнившей свои договорные обязательства, а подрядчики многие годы не получали оплаты по уже выполненным, но не заактированным работам, несли затраты на охрану и содержание этих объектов. Вместо того, чтобы поблагодарить подрядчиков или даже возместить им их непроизводительные затраты на государственных объектах, которые они понесли по вине государственных заказчиков, подрядчиков решили «кинуть», нарушая при этом закон;

- по указке Минтранса РД ГКУ «Дагестанавтодор», грубо нарушая ГК РФ, 44-ФЗ и условия действующих государственных контрактов, принуждал своих подрядчиков:

- внести изменения в контракт в сторону снижения до 40-50% цен контракта путем перерасчета стоимости СМР по ФЕРам в отсутствие опубликованных Минстроем РФ индексов с учетом зон строительства. Свои неправомерные действия Минтранс РД прикрывало ошибочным выводом Службы Госфинмониторинга РД о не допустимости применять ТЕР при определении НМЦК;

- пересчитать в сторону снижения стоимость не только остаточных объемов работ, но и уже выполненных, но еще не заактированных работ на сумму более 700 млн. рублей;

- пересчитать в сторону снижения, зафиксированную и документально подтвержденную кредиторскую задолженность.

При этом Минтранс РД полностью игнорировал, что:

а) начальная максимальная цена контракта (НМЦК) и цена контракта – это два разных понятия с самостоятельным юридическим статусом и значением. После проведения закупок в соответствии с требованиями 44-ФЗ обязательное к исполнению сторонам юридическое значение приобретает цена контракта, а НМЦК утрачивает свое значение. НМЦК – это промежуточный инструмент, используемый при подготовке тендера. После того, как тендер завершен и определена цена контракта, не имеет никакого юридического значения была определена НМЦК с применением ТЕР или с применение ФЕР.

б) невозможно применять ФЕР для линейных объектов по регионам Республики без утверждения в установленном порядке зональных коэффициентов к индексам удорожания;

в) тезис Службы Госфинмониторинга РД о необходимости применения ФЕР при определении НМЦК был направлен на его применение в будущем, при определении НМЦК в будущих тендерах и не был направлен на пересмотр уже заключенных с соблюдением требований закона контрактов;

г) не допустимо односторонне вносить изменения в контракты;

д.) своими действиями причиняет огромные убытки строительным компаниям, чреватые их банкротствами, вынуждает их к задержке выплаты заработной платы, вынуждает их решать навязанную им Минтрансом проблему за счет снижения зарплаты сотрудникам, снижения качества работ и т.д.

Решимость Минтранса РД «кошмарить» строительный комплекс республики не ослабло даже после того, как Счетная палата РД в своем Акте проверки от 13.06.2019г. аргументировано указала на ошибочность тезиса Службы Госфинмониторинга РД. И даже после того, как Прокуратура РД указала на незаконность принуждения подрядчиков согласиться на односторонне изменение условий, на незаконность пересчета ранее, выполненных работ, кредиторской задолженности.

Как один из способов принуждения подрядчиков, Минтранс РД использовал неоплату выполненных ими работ: более 1,5 лет продолжал не выполнять своих договорных обязательств по своевременной оплате подрядчикам выполненных и принятых по Актам ф. КС-2 и КС-3 строительных работ. Кредиторская задолженность в сумме более 1 000 млн. рублей погашена, благодаря вмешательству Прокуратуры РД.

Итог проведенной Минтрансом компании: - снижение контрактных цен по всем объектам ГКУ «Дагестанавтодор» в среднем на 23,7 % или на 2 782 млн. рублей.

На наш взгляд мы здесь наблюдаем то, что в формальной логике Аристотеля называется «подменной термина». Когда государственные структуры, используя административный ресурс и иные незаконные методы принуждения, вынуждают бизнес отказаться от части законно полагающейся им оплаты, это правильнее назвать «откатом» в пользу государства. Откат в пользу «государевых людей» заменили откатом пользу самого государства.

Люди, не сведущие в экономике строительного бизнеса и в ценообразовании в строительстве, могут решить, что если строители, пусть вынужденно, но дают откаты, значит цена на строительную продукцию так завышена, что они это могут себе позволить.

Это абсолютно ошибочное обывательское суждение. Есть экономически обоснованная цена, условно НМЦК. Каждая составляющая часть НМЦК предназначена на покрытие необходимых затрат подрядчика, на развитие его производственной базы и на получение им экономической выгоды. Когда подрядчик, снижает или демпингует цену на аукционе или вынужден дать откат, он **от чего-то необходимого отказывается**

Выпадение доходов на суммы откатов или применение демпинговых цен на аукционах, вынуждают строительные компании:

- отказываться от прибыли;
- отказываться от развития, от покупки новой высокопроизводительной строительной техники, от специализированной техники, от новых технологий, от современной оснастки и инструмент и т.д.;
- отказываться от воспроизводства основных средств, работают до полного физического и морального износа техники, пока техника не откажет;
- экономить на строительных материалах, покупая низкокачественные, но дешевые;
- экономить на строительном контроле, на технической инспекции, на строительной лаборатории и т.д.;
- экономить на работниках: - не доплачивают им нормальную зарплату или платят ее в конвертах, без отчислений в пенсионный фонд, фонд медицинского страхования; не оплачивают компенсации предусмотренные законом (например, за простой по вине администрации); пособия по больничным листам и т.д.; не создают им нормальные условия на рабочем месте и быту;

- экономить на затратах по обучению персонала, на повышении квалификации;
- экономить на платежах в бюджет за счет применения противозаконных схем и т.д.

Вот почему наши строительные компании не развиваются. Не покупают новую импортную высокотехнологичную и производительную технику, а завозят в республику машины и механизмы, отработавшие свой ресурс со всего мира.

Приведем данные Госкомстата РД.

**НАЛИЧИЕ И СОСТОЯНИЕ ОСНОВНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН В ОРГАНИЗАЦИЯХ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»
на 1 января 2019 г.²⁾**

	Всего, штук	Из общего количества машин, процентов	
		машины с истекшим сроком службы	машины зарубежного производства
Экскаваторы самоходные одноковшовые	72	77,8	11,1
Погрузчики одноковшовые самоходные	30	43,3	13,3
Копры сваебойные	2	50,0	-
Молоты сваебойные	2	50,0	-
Бетономешалки или растворосмесители	9	66,7	11,1
Тракторы гусеничные	23	78,3	17,4
Скреперы самоходные	1	100	-
Бульдозеры на тракторах	58	87,9	12,1
Краны башенные	12	83,3	16,7
Катки дорожные самоходные	24	62,5	20,8
Краны передвижные	18	72,2	16,7
Автокраны	37	70,3	13,5
Машины бурильные	9	77,8	11,1
Краны на гусеничном ходу	6	50	16,7
Грейдеры самоходные	69	77,3	15,9

Вот почему дагестанские строительные компании экономят на рабочих: либо полностью не имеют постоянного рабочего персонала, либо только незначительная часть работ выполняется постоянным персоналом; нет обучения персонала, не оплачиваются простои по вине администрации, не оплачиваются в большинстве случаев периоды временной нетрудоспособности, ежегодные отпуска, нет социальных гарантий и т.д.

Компания по отъему у строительного комплекса республики Дагестан, полагающихся им согласно действующих законов РФ оплаты в сумме 2 782, 0 млн. рублей, проведенная Минтрансом РД и одобренная руководством республики показала строительному сообществу, что руководство республики не защитит их от произвола подконтрольных им органов управления.

В середине 2019г. Правительством РД была предпринята, по опыту строительства объектов студенческой олимпиады в Татарстане, попытка создать некое НКО, чтобы через него, в обход жестких требований 44-ФЗ, распределять заказы на выполнение строительных работ.

Потерпев неудачу в этом направлении, Правительство РД инициировало закупку у единственного поставщика через механизм, предусмотренный пунктом 2 части 1 статьи 93 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Так Дагестан обзавелся Генеральным подрядчиком по всем объектам строительства по государственным программам «Демография» и «Развитие образования, а также по объекту «Расширение и развитие (II очереди) канализации в г. Махачкале» в лице печально известных военных строителей, а конкретнее – ГВСУ-4.

4. ГВСУ-4

4.1. Юридические аспекты «назначения» ГВСУ-4 Генеральным подрядчиком по объектам программ «Демография» и «Развитие образования, а также по объекту «Расширение и развитие (II очереди) канализации в г. Махачкале».

Пункт 2 части 1 статьи 93 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» предусматривает возможность «...осуществление закупки для государственных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), определенного указом или распоряжением Президента Российской Федерации, либо в случаях, установленных поручениями Президента Российской Федерации, у поставщика (подрядчика, исполнителя), определенного постановлением или распоряжением Правительства Российской Федерации». На основании данной нормы закона и Поручения Президента РФ от 02.08.2019г. Правительство своим Распоряжением от 30.09.2019г. № 2247-р определил ГВСУ-4 единственным исполнителем по всем объектам строительства по государственным программам «Демография» и «Развитие образования, а также по объекту «Расширение и развитие (II очереди) канализации в г. Махачкале».

Таким образом, данное решение соответствует «букве» закона, но не соответствует, по нашему убеждению, «духу» закона,

Указанная норма права предназначена для использования в чрезвычайных и исключительных случаях. Например, строительство стратегических военных и других специальных объектов или устранение последствий стихийного бедствия. Закон позволяет применять форму закупки «у единственного поставщика» только в специально оговоренных ст. 93 44-ФЗ исключительных случаях, когда использование других форм закупок по каким-то причинам стало не возможно. Перечень случаев использования «закупки у единственного поставщика» носит исключительный характер и не подлежит расширительному толкованию.

В данном случае ничего подобного не наблюдалось – ведь речь идет о строительстве самых заурядных объектов промышленно-гражданского назначения, которые дагестанские строители успешно строили и продолжают строить как в Республике Дагестан, так и за его пределами. Очевидной причиной привлечения ГВСУ-4 явилось не способность Правительства организовать работу с соблюдением требований 44-ФЗ, а целью – желание обойти жесткие процедуры и требования законных форм проведения закупок.

Ст. 10 Гражданского кодекса РФ устанавливает запрет на злоупотребление правом. **Злоупотребление правом** есть особое гражданское правонарушение, совершаемое правомочным лицом при осуществлении принадлежащего ему субъективного права, заключающееся в использовании им конкретной формы его осуществления, противоречащей социальному назначению права, и направленное на причинение вреда другому лицу. Оба признака злоупотребления правом налицо: форма закупки в виде закупки у единственного поставщика применена с целью противоречащей социальному назначению права. Социальным назначением норм права, закрепленных в 44-ФЗ является создание равных конкурентных условий всем участникам рынка, защита интересов всех участников рынка и это назначение права нарушено.

Привлечение в качестве единственного поставщика ГВСУ-4, также направлено на причинения вреда всему дагестанскому строительному сообществу, на ущемление их законных прав.

4.2. Последствия привлечения ГВСУ-4

До привлечения единственного поставщика – ГВСУ-4	После привлечения единственного поставщика – ГВСУ-4
<p>Дагестанский строительный комплекс успешно выполнял все государственные контракты, обеспечивал ежегодный прирост строительной продукции с темпами 106.37 %, сдавал в эксплуатацию школы, детские садики</p>	<p>ГВСУ-4 срывает сроки сдачи объектов в эксплуатацию – не завершен и не сдан ни один объект. Из 74 законтракованных в 2019г. объектах работы даже не начаты на 14 объектах, На остальных 60 объектах строительная готовность в среднем 10-15%, только на 3 объектах строительная готовность более 50%.</p>
	<p>По имеющейся инсайдерской информации один из руководителей ГВСУ-4 обвинил руководство ГВСУ-4 в «... желании скрыть очевидные для руководства Республики Дагестан и сотрудников филиала № 412 ФГУП «ГВСУ-4» факты искусственного затягивания сроков и фактического блокирования работы по строительству объектов непосредственно руководством ФГУП «ГВСУ №4». А также в некомпетентности, непрофессионализме, коррумпированности руководство и ИТР ГВСУ-4. В эти обвинения легко поверить, принимая во внимание известную и, весьма отрицательную, репутацию военных строителей. В частности, источник указывает на то, что в силу своей некомпетентности и халатного отношения к служебным обязанностям руководства ГВСУ-4 допускаются такие грубые нарушения, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отсутствие квалификационных карт; - отсутствие ППР (проектов производства работ по всем видам работ на 64 объектах); - отсутствие ПОС (проектов производства работ); - отсутствие журналов производства; - отсутствие Исполнительной документации; - выполнение скрытых работ без уведомления Заказчика, следовательно, Акты скрытых работ либо не составляются, либо носят фиктивный характер и т .д.

Согласно той же инсайдерской информации, ГВСУ-4 передал дагестанским субподрядчикам сфальсифицированную, недействительную проектную документацию: вместо документации в стадии «рабочая документация» передана документация стадии «проектная документация». Это может привести и приведет к убыткам субподрядчиков из-за того, что часть выполненных ими работ может не соответствовать рабочей документации и не будет принята по ф. КС-2 и Кс-3.

При программе работ на 2020г. в сумме 14 010 896 тыс. рублей приняты по КС-2 и КС-3 всего 103 773, 79 тыс. рублей, что составляет всего 0,8% от программы.

Если принять средний уровень строительной готовности за 15%, то получается что дагестанские строители (субподрядчики) выполнили работ на сумму более 2 млрд. рублей, но ГВСУ-4 эти работы не принимает и не оплачивает.

Это является свидетельством:

- либо низкого уровня инженерной подготовки и профессиональной квалификации в ГВСУ-4, о чем указывает источник инсайдерской информации;
- либо желания ГВСУ-4 использовать полученные авансы в своем финансовом обороте на строительстве сторонних объектов и для покрытия дефицита собственных оборотных средств. Убыток в **714 млн. рублей** по итогам 2019г. образовал серьезную дыру в финансах ГВСУ-44;
- либо планов ГВСУ-4 завершить контракты с дагестанскими подрядчиками с существенными недоплатами за выполненные работы. Как это военные строители уже практиковали на строительстве военного городка в с. Ботлих, когда недоплата составила 1,7 млрд. рублей;
- либо о наличии коррупционной схемы. Умышленно не выплачивая авансы и не оплачивая текущее выполнение СМР, ГВСУ-4 вынуждает дагестанских строителей накапливать кредиторскую задолженность. Попав под прессинг кредиторов, налоговой инспекции, они вынуждены будут давать откаты руководителям ГВСУ-4 или по-другому благодарить их за то, что они ускорят платежи. Схема известная и давно используемая как Заказчиками, Генподрядчиками, так и сотрудниками казначейств, банков и т.д.

Нет сомнений в том, что руководство ГВСУ-4 будут оправдывать свое поведение как раз низкой квалификацией субподрядчиков, некачественной подготовкой исполнительной документации, некачественным выполнением работ.

Хотя те же самые дагестанские строители успешно

	<p>сдавало ИД на олимпийских и других объектах как в РД так и за пределами РД.</p> <p>ГВСУ-4, опять же, с применением формы закупки у единственного поставщика, 85% объектов передало 3 субподрядчикам.</p> <p>Чем эти 3 субподрядчика так разительно отличились от всех остальных, более известных и крупных строительных компаний Дагестана, осталось за кадром.</p> <p>Однако, очевидно, что ГВСУ-4 своим поведением дискредитирует руководство республики, которое объявило бескомпромиссную борьбу против протекционизма, картельных сговоров, нарушений конкуренций.</p> <p>Согласно закона и п. 8.1.2 госконтрактов ГВСУ-4 обязан выполнять не менее 25% работ собственными силами. Данное обязательство ГВСУ-4 не исполняется. Вместо полноценного исполнения обязательства по выполнению строительно-монтажных работ, ГВСУ-4 планирует осуществить документальное оформление закупки через своих субподрядчиков общестроительных материалов (арматуру, цемент, инертные материалы и т.д.) и их поставки Заказчику для их последующей передачи в виде давальческого материала тем же субподрядчикам, от которых они получены.</p> <p>Юридическую квалификацию этой гениальной схемы любой желающий может найти в уголовном кодексе РФ.</p>
<p>Средняя цена строительства 1 ученического места в Республике Дагестан, когда подрядчиками были дагестанские строительные компании составляла 840 т.р.</p>	<p>Средняя стоимость 1 ученического места по России составляет 1000 тыс. рублей.</p> <p>ГВСУ-4 в качестве единственного поставщика заключило договора на строительство со стоимостью 1 уч. места и более 1000 тыс. рублей. Например, по госконтракту №ГК-002 стоимость 1 уч. места составляет 1048 тыс. рублей.</p>
<p>В 2017г. Дирекция единого заказчика в сотрудничестве с предприятиями дагестанского строительного комплекса на условиях частно-государственного партнерства (то есть без бюджетных денег, без авансов) сумела привлечь частные инвестиции и за 8 месяцев построить и сдать 8 школ на 4445 уч. мест.</p> <p>При этом, была получена экономия бюджетных средств</p>	<p>В настоящее время:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при наличии бюджетных денег; - при авансовых платежах до 90%; - в отсутствии сдерживающего фактора в виде 44-ФЗ; <p>ГВСУ-4 не построил ни одного объекта за те же 8 месяцев присутствия в Республике.</p> <p>НМЦК стала ценой контракта, экономия отсутствует, есть основания для прогнозирования перерасхода.</p> <p>Стоимость 1 уч. места превышает среднюю</p>

<p>сумме 143,24 млн. рублей (при НМЦК 3 105, 5 млн. рублей выкуп осуществлен за 2 963,3 тыс. рублей).</p> <p>Стоимость 1 уч. места составила 822,39 тыс. рублей</p>	<p>стоимость 1 уч. места по Российской Федерации.</p>
<p>Дагестанские строители для получения подряда в конкурентной борьбе вынуждены бывали значительно снижать свое коммерческой предложение по отношению к НМЦК.</p> <p>Бюджет получал значительную экономию в процессе закупок.</p>	<p>ГВСУ-4 получил подряды без снижения НМЦК. Бюджет не получил никакой экономии в процессе закупки.</p> <p>Как оказалось, тезис Главы РД о необходимости экономить бюджетные средства применим только к дагестанским строителям.</p>
<p>Дагестанским строителям с приходом нового руководства республики не выдавались предусмотренные 44-ФЗ авансы в размере 30%.</p>	<p>ГВСУ-4 получает до 90% авансы, но при этом за редким исключением не выдает авансы дагестанским строителям – субподрядчикам.</p> <p>С одной стороны, ГВСУ-4, который использует в своем финансовом обороте бюджетные средства, а с другой стороны, реальные исполнители работ - дагестанские строители, которые испытывают недостаток оборотных средств для производства работ в соответствие с Графиком и накапливают кредиторскую задолженность и другие финансовые проблем.</p>
<p>Дагестанские строители имели прямые договора с Заказчиками и получали полноценную цену контракта, сложившуюся по итогам аукциона.</p>	<p>Сейчас между реальным производителем работ – дагестанскими строительными компаниями и Заказчиком присутствуют 2 промежуточных звена – Генподрядчик и Генеральные субподрядчики. При этом Генподрядчик взимает плату за оказание генподрядных услуг 3,5% (в абсолютных цифрах от программы 2020г. 490 млн. рублей), генсубподрядчики с субсубподрядчиков по договоренности.</p> <p>Без сомнения, оба промежуточных звена (ГВСУ-4 и генеральные субподрядчики) нацелены на получение дополнительной доходов за счет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разницы в контрактных ценах на СМР; - недоплаты субсубподрядчикам, фактическим исполнителям работ, под разными предлогами полной стоимости контрактной цены.
<p>Дагестанские строители имели прямые договора с Заказчиками. Исполнения прямых договоров с Заказчиком засчитывается как необходимый опыт (референции) для участия в последующих тендерах, в том числе за пределами РД</p>	<p>Дагестанские строительные компании не приобретут обязательные референции (опыт) для участия в будущих тендерах. Это означает, что строители из других регионов и ГВСУ-4 получают конкурентные преимущества перед дагестанскими компаниями в будущих тендерах. Дагестанские строители не пройдут первого этапа и даже не будут допущены до аукционов.</p>
<p>Пока потенциальными исполнителями работ по объекту</p>	<p>После появления единственного поставщика в лице ГВСУ-4 в СМИ появились сообщения о том, что</p>

<p>«Расширение и реконструкция (II-очереди) канализация г. Махачкала были дагестанские строители цена работ с приходом нового руководства снизилась с 14,8 млрд. рублей до 5-7 млрд. рублей. При этом еще предполагалось дальнейшее понижение цены в ходе аукциона.</p>	<p>достройка коллектора потребует 17-18 млрд. рублей.</p>
---	---

Подводя итоги данного сравнительного анализа модели организации строительства объектов по программам «Демография» и "Развитие образования", а также объекта «Расширение и развитие (II очереди) канализации в г. Махачкале» с привлечением единственного поставщика - ГВСУ-4, можно уверенно сделать следующий вывод: **некомпетентность и не способность правительства А.А.Здунова организовать закупки на общих основаниях, в соответствии с 44-ФЗ, дорого обходятся:**

- *федеральному бюджету, который не получает экономию в ходе закупок, как было ранее;*
- *всему дагестанскому обществу, которое не получает в срок школы, детские сады и т.д.;*
- *и, особенно, дагестанским строителям.*

5. Ситуация в сфере закупок строительных работ в республике Дагестан за 5 месяцев 2020 года

Всего Заказчиками Республики Дагестан по состоянию на 30.05.2020г. заключено **343** госконтракта на общую сумму **13 736 903,0** тыс. рублей. Из них исполнение завершено по 3 контрактам на общую сумму **686,12** тыс. рублей. Остальные **340** госконтрактов на общую сумму **13 736 216,88** тыс. рублей находятся в стадии исполнения.

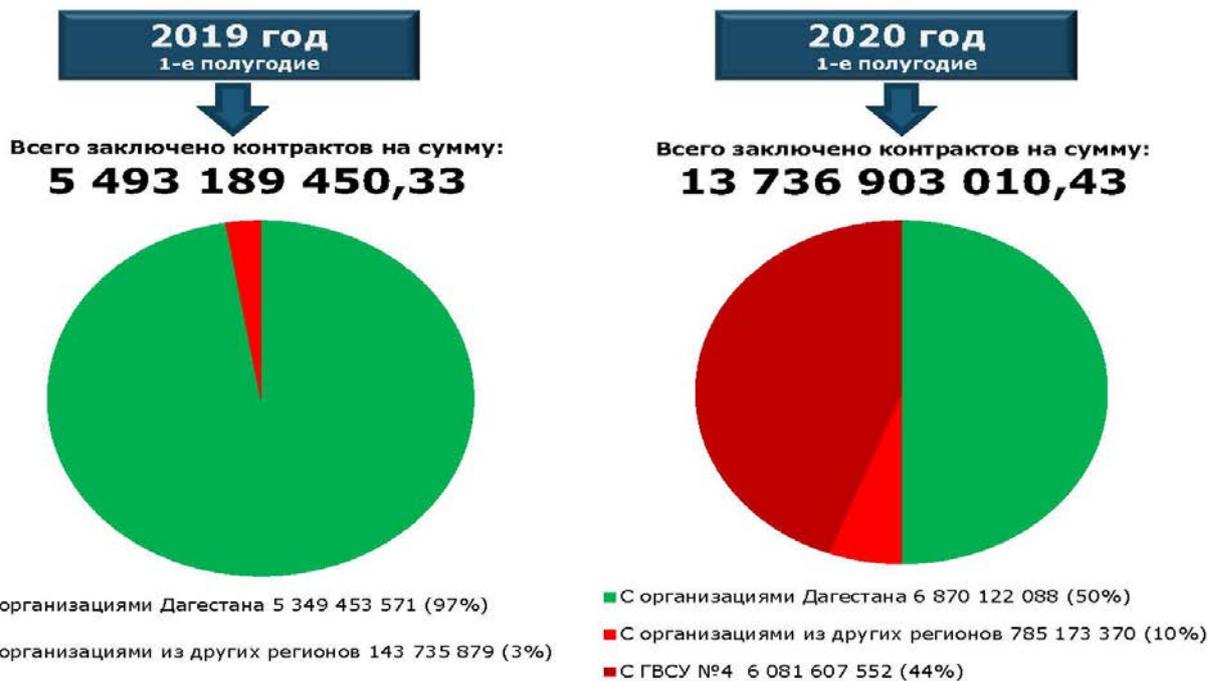
Из них: 53 контракта на общую сумму 6 866 780,36 тыс. рублей заключены с строительными компаниями из других регионов, в том числе 40 контрактов на сумму 5 728 341,75 тыс. рублей с ФГУП «ГВСУ-№4». Таким образом, **50,0 %** республиканской инвестпрограммы в строительной сфере реализуют строительные компании из других регионов. При этом, за аналогичный период прошлого года доля строительных компаний из других регионов при реализации республиканской инвестиционной программы была 2,7%.

Всего за 1 полугодие 2019г. было заключено 281 госконтракта на общую сумму 5 493 189,45 тыс. рублей, в том числе 16 контракта на общую сумму 143 735,88 тыс. рублей были заключены с строительными компаниями из других регионов.

Таким образом, дагестанский строительный комплекса в значительной степени потерял свою долю на строительном рынке своей республики как следствие влияния субъективных факторов при организации закупочной деятельности.

В результате, доля дагестанских строителей в освоении республиканской инвестиционной программы по генподряду по итогам проведения закупок строительных работ за 1-е полугодие 2020г. снизилась по отношению к 1 полугодию 2019г. с 97,3% до 50 %.

ЗАКУПКИ ЗАКАЗЧИКОВ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН



6. Вопросы ценообразования в строительстве.

Одной из серьезных факторов ухудшения финансово-экономического состояния предприятий строительного комплекса РД являются проблемы ценообразования. В первую очередь это неправильное определение начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК). Из-за неправильного (с отступлением от действующих норм и правил) определения начальной (максимальной) цены по объектам, застраиваемым в горных районах, значительная часть объявленных тендеров на закупку СМР не состоялись, - строители не принимают участие в таких торгах.

Искаженное определение начальной (максимальной) цены контрактов заключается в том, что госзаказчики, с подачи органов финансового надзора (из-за некомпетентности), перешли на определение НМЦК в ФЕРах без соответствующей привязки норм ФЕР-2001 к ценовым зонам Республики Дагестан. О том, что подобный переход к ФЕРам не соответствует нормативной базе в области ценообразования в строительстве аргументировано сказано в акте Счетной палаты РД от 13.06.2019г. и в настоящей справке (см. выше).

Переход к ФЕРам возможно было произвести при наличии со стороны Минстроя РД предварительной работы с Минстроем России по сопровождению перехода от ТЕР-2001 к ФЕР-2001. Однако Минстрой РД свою функцию по проведению подготовительной работы для перехода от ТЕР-2001 к ФЕР-2001г. не выполнил и не выполняет до настоящего времени.

Начиная со 2-го квартала 2016 года, Минстрой РФ публикует только индексы к ФЕР-2001 в актуализированной редакции 2017 года, которые применимы только к 1 -ой ценовой зоне строительства (г.Махачкала), а для остальных 6-ти зон РД необходимы поправочные коэффициенты к ФЕР-2001, либо необходимо разделить территорию строительства Республики Дагестан на ценовые зоны, утвердив их республиканским нормативно-правовыми актами.

Тем самым, отсутствие тесного взаимодействия Минстроя РД с Минстроем России в вопросах урегулирования сметно-нормативной базы в вопросах ценообразования в строительной

отрасли РД привело к системным негативным последствиям, т.е. срывам торгов, убыточности и невозможности исполнения контрактов и т.д.

Другая серьезная проблема в ценообразовании в строительстве - это демпинговые цены ниже порога безубыточности. Те, кто думают, что низкие цены на строительную продукцию это благо, поскольку это экономит бюджетные средства, не разбираются в основополагающих постулатах экономического развития. Каждая палка имеет два конца. То, что низкая оплата и высокие поборы демотивируют производителя и тормозят экономическое развитие, было установлено еще при рабовладельческом строе. Демпинговые цены чреваты тем, что объект либо не будет завершен строительством данным подрядчиком, либо будет некачественно построен, либо исполнение контракта будет сопровождаться нарушениями законов страны. В развитых зарубежных странах практикуется борьба с демпингом. А у нас, к сожалению, практикуется принуждение к демпингу и принуждение к добровольному отказу от оплаты даже в рамках демпинговых цен.

Стоимость строительной продукции должна включать в себя источник выплаты заработной платы рабочим в соответствии с п. 3.13. «Федерального отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Российской Федерации» на 2017-2020 года, т.е. в размере 5-ти кратного прожиточного минимума для трудоспособного населения Республики Дагестан. Требование закона об обязательности исполнения всеми участниками условий коллективных договоров и Отраслевых соглашений не должно быть простой декларацией. Государство должно показывать пример исполнения законов и закладывать в НМЦК источник для выплаты заработной платы с соблюдением законов.

Ассоциация СРО «Гильдия строителей СКФО» и Региональный центр по ценообразованию в строительстве неоднократно предлагали следующие предложения для разрешения актуальных проблем в области ценообразования на строительную продукцию в республике:

1. Минстрою РД принять нормативно-правовые акты о разделении территории строительства Республики Дагестан на ценовые зоны;

2. Минстрою РД совместно с Минстроем России решить вопрос о систематической официальной публикации индексов изменения стоимости СМР по ценовым зонам Республики Дагестан;

3. Правительству Республики Дагестан совместно с Минстроем России:

- проработать вопросы согласования о включении Республики Дагестан в перечень регионов, которым дается возможность применения ресурсно-индексного метода (индексов по статьям строительно-монтажных работ: зарплаты рабочих-строителей и механизаторов, стоимости материалов, стоимости эксплуатации строительных машин, механизмов и грузового автотранспорта);

- согласовать применение в ежеквартальных отчетах Республики Дагестан по «Ресурсно-технологическим моделям» уровня оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов в соответствии с п. 3.13. «Федерального отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Российской Федерации» на 2017-2020 года, т.е. в размере 5-ти кратного прожиточного минимума для трудоспособного населения Республики Дагестан.

4. Минстрою Республики Дагестан заключить региональное отраслевое соглашение по строительству и промышленности строительных материалов с профессиональным союзом работников строительства Республики Дагестан и объединением союза работодателей в лице действующих на территории республики СРО на период 2019- 2021годы.

К сожалению, наши предложения подобны «... *гласу вопиющего в пустыне*».

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Генеральный вывод: Строительная отрасль в целом и строительный комплекс республики в частности переживают в настоящее время глубокий системный кризис, который проявляется в следующем:

1. Общее падение объемов производства строительных работ, на фоне которого доля занятости строительного комплекса РД сокращается, а доля занятости строителей из других регионов увеличивается;

2. Резкое сокращение объемов строительства многоквартирного жилья на фоне моратория нового руководства республики на выдачу новых разрешений на строительство и на фоне введения проектного финансирования строительства многоквартирного жилья;

3. Ухудшение общего климата ведения строительного бизнеса в Республике Дагестан на фоне сокращения фронта работ, отсутствия правовой и иной защиты от произвола государственных заказчиков, нерешенность проблем формирования адекватных цен на строительную продукцию, увеличения прессинга налоговой службы, силовых структур и контрольно-надзорных органов и т.д. Следствием и индикатором этого является сокращение числа строительных компаний на 250 компаний, перерегистрация дагестанских строительных компаний в других регионах.

4. Отсутствие развития и деградация строительного комплекса республики. Период, предшествующий 2017г. строительный комплекс республики развивался количественно при среднем темпе прироста 106.37%, но отставал в качественном развитии, то есть в части обновления машин и механизмов, освоения новых технологий, новых компетенций. В 2017-2020гг строительный комплекс Дагестана деградирует и количественно и качественно.

Подводя итоги настоящего анализа состояния строительного комплекса республики Дагестан назовем причины ухудшения ситуации в строительной отрасли республики Дагестан:

1. Недооценка новым Правительством РД значения и роли строительной отрасли в развитии экономики региона. Показательно, что в проекте Стратегии развития РД до 2020-2025гг раздел «строительство» даже отсутствует;

2. Полное отсутствие со стороны Правительства РД и Минстроя РД руководства строительной отраслью. Ими не исполняются функции по регулированию строительной деятельности, созданию условий для ведения и расширения строительного бизнеса, соблюдению баланса интересов подрядчиков, инвесторов и общества, по выявлению и разрешению проблем в строительной отрасли

3. Отсутствие обратной связи строительного сообщества с руководством республики в лице Правительства РД и Минстроя РД. Игнорирование руководством республики законных интересов строительного комплекса республики.

4. Применение Правительством РД двойных стандартов в закупочной деятельности и в ценообразовании по отношению в дагестанским строительным компаниям и привлеченным компаниям из других регионов.

5. Политика руководства республики на создание приоритетных условий и конкурентных преимуществ строительным компаниям из других регионов и придания строительному комплексу республики статуса обслуживающих организаций (субподрядчиков и субсубподрядчиков).

Предложения:

1. Создать при Главе Республики межведомственный Координационный Совет в целях:
 - межотраслевой координации строительной деятельности;
 - рассмотрению вопросов развития строительного комплекса;
 - мониторинга состояния градостроительства;

- мониторинга спроса на строительные материалы и развития предприятий строительной индустрии и др.
2. Пересмотреть Градостроительный план г. Махачкалы, определить в нем районы многоэтажной застройки и проводить публичные торги на право строительства жилых домов. Градостроительный план, принятый в 2016г. совершенно не учитывает фактическую застройку города и в силу этого создает множество спорных вопросов.
 3. Провести с участием участников рынка совещание по вопросам внедрения в республике проектного жилищного строительства, завершению строительства многоквартирных жилых домов долевого строительства.
 4. Принять меры к стабилизации строительного рынка за счет перехода к осуществлению закупок строительных работ не ежегодно в пределах лимита финансирования года, а на весь объект или на строительные этапы работ.
 5. В ходе проведения закупок строительных работ на госнужды обязать организаторов торгов и Заказчиков-застройщиков критически анализировать ценовые предложения участников торгов. В случае, если участник торгов предложил цену существенно ниже расчетно-обоснованной цены или цену ниже порога безубыточности, то Заказчик обязан истребовать у него пояснений за счет каких мероприятий он собирается удешевить строительство и должен дать оценку законности и допустимости этих мероприятий.
 6. Совместно с участниками строительного рынка разработать и внедрить меры по обеспечению кредитных ресурсов, меры, способствующие получению банковских гарантий для участия в торгах, как в республике, так и за пределами Республики, в том числе созданию залогового фонда и т.д.
 7. Продолжить и активизировать работу по обелению строительного рынка, что будет способствовать поступлению дополнительных доходов в республиканский бюджет и оздоровлению строительного рынка, созданию равных конкурентных условий для всех участников рынка, формированию справедливой цены на строительную продукцию
 8. Сформировать условия для стимулирования инвестиционной активности в строительстве, в т.ч. в части реализации проектов комплексного освоения и развития территорий.
 9. Минстрою РД:
 - подготовить и обеспечить принятие нормативно-правовых актов о разделении территории строительства Республики Дагестан на ценовые зоны и утверждении зональных поправочных коэффициентов к индексам удорожания;
 - Минстрою РД совместно с Минстроем России решить вопрос о систематической официальной публикации индексов изменения стоимости СМР по ценовым зонам Республики Дагестан.
 10. Правительству Республики Дагестан совместно с Минстроем России:
 - проработать вопросы согласования о включении Республики Дагестан в перечень регионов, которым дается возможность применения ресурсно-индексного метода (индексов по статьям строительно-монтажных работ: зарплаты рабочих-строителей и механизаторов, стоимости материалов, стоимости эксплуатации строительных машин, механизмов и грузового автотранспорта);
 - согласовать применение в ежеквартальных отчетах Республики Дагестан по «Ресурсно-технологическим моделям» уровня оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов в соответствии с п. 3.13. «Федерального отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Российской Федерации» на 2017-2020 года, т.е. в размере 5-ти кратного прожиточного минимума для трудоспособного населения Республики Дагестан