

РЕЗОЛЮЦИЯ

круглого стола: «Цифровая трансформация в строительстве. Проблемы и пути решения».

г. Махачкала, Республика Дагестан

03 июля 2025 года

- ❖ **Организаторы:** Общественный совет при Министерстве строительства, архитектуры ЖКХ Республики Дагестан и Ассоциация СРО «Гильдия строителей СКФО».
- ❖ **Модератор:** Али Баширович Шахбанов - Президент Ассоциации СРО «ГС СКФО», Председатель Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД.

В заседании круглого стола на тему: «Цифровая трансформация в строительстве. Проблемы и пути решения» приняли участие представители региональных органов государственной власти, а также профессионального сообщества строителей, компании - разработчика инженерного программного обеспечения (ЕХОН, Аметист Групп), руководители образовательных организаций системы ВО, ДПО и СПО РД, представители саморегулируемых организаций в строительстве и проектировании, работодатели и другие приглашенные лица.

Заслушав доклады и обсудив актуальные вопросы цифровой трансформации в строительстве, участники круглого стола отмечают необходимость решения проблем, сдерживающих развитие строительной отрасли, в том числе:

- наличие избыточных требований и процедур в инвестиционно-строительном цикле;
- осуществление 95 процентов взаимодействий между участниками на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства на бумаге либо в электронном не редактируемом формате;
- длительность реализации инвестиционно-строительных проектов от начала формирования технического задания, выбора земельного участка, проведения проектно- изыскательских работ, до строительства и ввода ОКС;

- отсутствие возможности идентификации и мониторинга объектов капитального строительства на всем протяжении жизненного цикла данных объектов;
- неунифицированные процедуры в муниципальных образованиях как препятствие развитию строительного бизнеса;
- длительность процедур получения финансовых средств по результатам выполнения работ ввиду сложности оформления бумажной документации и т.д.

Достичь национальных целей в строительстве должна помочь цифровизация строительства. Она включает такие направления, как унификация и перевод в электронный вид обязательных мероприятий в сфере строительства, использование технологий информационного моделирования (ТИМ), взаимодействие в единой цифровой среде органов экспертизы и участников строительного рынка, создание системы управления проектами государственных заказчиков, а также формирование вертикали управления цифровой трансформацией отрасли.

Однако, несмотря на принятые законодательные решения, участниками «круглого стола» отмечаются следующие проблемы, препятствующие быстрому переходу отрасли строительства на цифровые технологии:

- различная степень цифровой зрелости у государственных заказчиков;
- отсутствие у подрядчиков понимания экономической целесообразности и мотивации для перехода на «цифру»;
- высокая стоимость внедрения и поддержки цифровых сервисов;
- сложность интеграции информационных систем и технологий различного уровня;
- нехватка квалифицированного специалистов, обладающих необходимой компетенцией для эффективного использования цифровых систем, отсутствует система подготовки IT-специалистов для работы в строительстве;
- неоднородное техническое оснащение региональных предприятий и организаций, в том числе РД;
- отсутствие взаимодействия между участниками – проектировщик, заказчик, подрядчик и эксперт работают, как изолированные звенья, что ведет к конфликтам и задержкам;
- отсутствие единых стандартов и правил для обмена информацией в электронном виде между участниками градостроительной деятельности, взаимодействия различных информационных систем в строительстве;

- отсутствие обязательного требования использовать цифровые технологии на законодательном уровне;
- недостаточное наполнение информационных систем (ГИСОГД, ИСУП) ответственными службами.

На основании вышеизложенного, участники «круглого стола» рекомендуют:

1. Минстрою РД:

- сформировать единый порядок перехода подрядных организаций к применению технологий информационного моделирования в процессе подготовки проектно-сметной документации, строительно-монтажных работ, а также при проведении строительного контроля и подготовке сдачи объекта капитального строительства в эксплуатацию на территории РД;
- с целью оптимизации инвестиционно-строительного цикла продолжить разработку мер по сокращению перечня документов, сведений, материалов и согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и РД, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства;
- рассмотреть вопрос о разработке методических документов по внедрению и применению технологий информационного моделирования, по организации и порядку деятельности участников инвестиционно-строительного цикла РД;
- внести в технические задания проектов госзаказа требование по ТИМ-моделированию (с 2026 года);
- вести мониторинг внедрения технологии информационного моделирования (ТИМ) в проекты государственного и муниципального заказа, а также на этапе строительства ОКС;
- продолжить реализацию мероприятий по осуществлению непрерывного отраслевого образования и повышения квалификации должностных лиц ОИВ и органов местного самоуправления РД в области информационного моделирования, в том числе с использованием видеоуроков (вебинаров) об основах использования информационного моделирования в строительстве;
- содействовать организации курсов повышения квалификации по направлению: «Организация управления строительством. Применение технологий информационного моделирования (ТИМ) на этапе строительства объектов капитального строительства» для работников надзорных, проектных, экспертных, строительных организаций и для обучения студентов образовательных организаций высшего и среднего профессионального образования с выдачей удостоверений соответствующего образца.

- осуществлять мониторинг деятельности субъектов Российской Федерации по цифровой трансформации строительной отрасли, в том числе в части внедрения ТИМ, формирования программ контрольно-надзорных мероприятий (проверок) при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства и подготовить рекомендации в адрес участников строительного рынка РД по использованию перспективных практик.

По результатам дискуссии участниками Круглого стола приняты следующие решения:

1. Поддержать Резолюцию круглого стола на тему: «Цифровая трансформация в строительстве. Проблемы и пути решения»;

2. Активизировать деятельность рабочей группы, созданной при Общественном совете при Министерстве строительства, архитектуры ЖКХ Республики Дагестан в целях формирования предложений в программу внедрения и развития технологий информационного моделирования в строительном комплексе Республики Дагестан.

3. В целях подготовки, переподготовки, повышения квалификации должностных лиц ОИВ и органов местного самоуправления РД, работников проектных, экспертных, строительных организаций совместно с профильными организациями:

- создать на базе Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО» Региональный центр ТИМ - компетенций (до 01.01.2026 года);

- ввести дополнительные модули по изучению ТИМ в строительстве в существующие программы обучения в системе ВО и СПО на территории Республики Дагестан;

- саморегулируемым организациям в проектировании и строительстве начать формирование и обучение групп слушателей в Северо-Кавказском институте повышения квалификации кадров (СКИПКК) по заявкам заказчиков, проектных и строительных организаций, других заинтересованных лиц по учебным программам (EXON, Аметист Групп).

4. Разместить материалы Круглого стола на официальных сайтах Минстроя РД и других участников круглого стола в сети Интернет для широкого ознакомления профессионального сообщества.

Председатель
Общественного совета
при Минстрое РД



А.Б. Шахбанов

РЕЗОЛЮЦИЯ
круглого стола: «Актуальные вопросы развития кадрового потенциала
строительной отрасли Республики Дагестан»

г. Каспийск

29 мая 2025 года

❖ **Организаторы:**

- Общественный совет при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Дагестан;
- Ассоциация СРО МООР «Гильдия строителей СКФО».

❖ **Модератор:** Али Баширович Шахбанов - Председатель Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД, Президент Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО».

В заседании круглого стола приняли участие представители министерства строительства, архитектуры и ЖКХ, министерства образования и науки, министерства труда и социального развития Республики Дагестан, члены и эксперты Общественного совета при минстрое РД, руководители образовательных организаций системы СПО РД, представители саморегулируемых организаций в строительстве и проектировании, работодатели и другие приглашенные лица.

Участники заседания обсудили актуальные проблемы развития строительного комплекса Республики Дагестан в условиях дефицита квалифицированных кадров, проблемы и перспективы развития взаимоотношений работодателей и образовательных организаций в части подготовки квалифицированных кадров, стратегию Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в образовательном секторе и другие вопросы подготовки кадров для строительного комплекса Республики Дагестан.

В ходе обсуждения было отмечено, что в строительной отрасли Дагестана наблюдается дефицит квалифицированных кадров, особенно в сфере современных строительных технологий, проектирования и инженерных специальностей. Недостаточное развитие системы профессиональной переподготовки и повышения квалификации характеризует низкий уровень профессиональной компетентности работников отрасли. Существует разрыв между требованиями рынка труда и уровнем подготовки выпускников образовательных учреждений.

В докладах участников заседания определены ключевые проблемы:

• **Образовательные:**

- несоответствие учебных программ реальным потребностям строительной отрасли;

- недостаточная вариативность образовательных программ при растущем запросе на расширение многообразия и персонификацию;
- низкая практико-ориентированность программ для строительной сферы, дефицит технологий, основанных на вовлечении обучающихся в процессы реального производства;
- слабое использование цифровых технологий в образовательном процессе в строительной сфере;
- низкий уровень инфраструктуры и материально-технической оснащенности колледжей, мастерских, соответствующих современным образовательным стандартам в строительстве;
- отсутствие широкой практики предпрофессиональной подготовки в общеобразовательных организациях;
- значительная доля педагогов и мастеров производственного обучения предпенсионного и пенсионного возраста.

• **Экономические:**

- низкий уровень заработной платы в отрасли, что снижает привлекательность профессии;
- низкий уровень заработной платы преподавателей и мастеров производственного обучения колледжей;
- недостаточное финансирование программ подготовки кадров;
- отсутствие перспективного планирования в деятельности строительных организаций – работодателей, в том числе направленных на подготовку и повышение квалификации специалистов для собственных нужд;
- отсутствие финансовой возможности строительных компаний для поддержки образовательных организаций материально-техническими ресурсами.

• **Инфраструктурные:**

- отсутствие эффективной системы взаимодействия между бизнесом, образовательными учреждениями и государственными органами;
- неразвитость механизмов привлечения средств из негосударственных источников;
- недостаточность финансирования дополнительного образования со стороны государства и низкая эффективность бюджетного финансирования;
- слабое развитие механизмов привлечения негосударственных источников финансирования.

В ходе обсуждения выделялись и иные факторы, оказывающие влияние на количество и качество подготовки квалифицированных кадров для нужд строительной отрасли.

❖ **Заслушав доклады и обсудив актуальные вопросы развития кадрового потенциала строительной отрасли Республики Дагестан, участники круглого стола:**

Отмечают, что перспектива развития строительного комплекса республики связана, прежде всего, с внедрением современных производственных технологий и обеспечением качества на всех стадиях строительства: от формирования технического задания и проектно-сметной документации – до сдачи объекта и обеспечения его эксплуатации, что невозможно

без квалифицированных кадров. Взвешенная стратегия подготовки кадров для нужд строительной отрасли требует комплексного анализа демографических и миграционных процессов, определения средних и длительных перспектив динамики трудовых ресурсов, разработки моделей качества труда и подготовки квалифицированных специалистов и рабочих в соответствии с изменяющимися условиями производства. И только системная и многоуровневая работа органов власти, образовательных организаций системы СПО и ВО, саморегулируемых организаций и социально-ориентированных работодателей позволит решить проблемы развития кадрового потенциала строительной отрасли.

Рекомендуют:

➤ Народному Собранию Республики Дагестан:

- рассмотреть правовую возможность создания и ведения Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ РД информационного ресурса (базы данных), отражающего фактическое наличие в штате строительных организаций ИТР и рабочих строительных специальностей, уровень их подготовки, а также потребности организаций (вакансии) в квалифицированных кадрах.

➤ Министерству образования и науки РД:

- разработать комплекс мер по укреплению и обновлению учебно-производственной базы, обеспечению педагогическими кадрами и повышению их квалификации, организации производственного обучения и производственной практики, привлечению дополнительных источников финансирования профессиональных образовательных организаций и развитию в них предпринимательской деятельности;
- разработать способы повышения финансовой устойчивости СПО, в том числе за счет средств, полученных по договорам на обучение между СПО и потенциальными работодателями;
- увеличить контрольные цифры приема на строительные специальности, усилить раннюю профориентацию в школах и колледжах, расширить целевое обучение, разработать совместно с заинтересованными работодателями и СПО программы повышения квалификации и переподготовки, в том числе по сокращенным/ускоренным курсам;
- содействовать СПО и строительным организациям в развитии эффективного партнерства с образовательными организациями на основе государственно-частного партнерства, в том числе в развитии института наставничества, участии в образовательном процессе и Государственной итоговой аттестации, организации для учащихся экскурсий на строящиеся объекты;
- развивать дуальную систему обучения (совмещение теории и практики в крупных строительных компаниях);
- создать действенные механизмы привлечения учащихся СПО в студенческие отряды для работы на строительных площадках работодателей в каникулярный период;
- организовать профориентационные мероприятия для школьников и студентов;
- создать на базе одного из строительных колледжей инновационную образовательную среду, как необходимое условие для качественной подготовки, повышения квалификации и

переподготовки кадров для строительной отрасли через объединение возможностей образовательных организаций и потенциальных работодателей.

➤ **Министерству строительства, архитектуры и ЖКХ РД:**

- выступить инициатором разработки и подписания многостороннего Соглашения о взаимодействии и обмене информацией между органами исполнительной власти Республики Дагестан (министерство образования и науки, министерство строительства и ЖКХ, министерство труда и социальной защиты) и саморегулируемыми организациями в сфере строительства в целях обеспечения кадрового потенциала строительной индустрии республики;

- организовать системный мониторинг потребностей рынка труда в кадровом ресурсе с участием саморегулируемых организаций и работодателей Республики Дагестан с целью определения текущего, среднесрочного и долгосрочного (перспективного) прогноза подготовки специалистов для строительного комплекса республики;

- организовать взаимодействие государственных заказчиков, региональных саморегулируемых организаций в строительстве и генеральных подрядчиков в целях привлечения социально - ориентированных строительных организаций, участвующих в образовательных мероприятиях на постоянной основе (ресурсная поддержка образовательных программ, учебно-производственная практика, стажировка, наставничество, студенческие отряды, трудоустройство) на строительстве объектов капитального строительства по договорам субподряда при реализации на территории Республики Дагестан инвестиционных проектов в области строительства;

- совместно с СРО активнее внедрять инструменты по популяризации строительных профессий и повышения производительности труда, такие как конкурсы профессионального мастерства «Строймастер» и конкурсы для инженерно-технических работников в сфере строительства, проводимые ежегодно Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ);

- при проведении регионального этапа конкурсов профессионального мастерства в 2026 году и последующие годы информировать Минтруд РД о начале старта приема заявок от участников Конкурса с целью организации совместной работы;

- совместно с СРО принимать активное участие в адаптации учебных программ вузов и ссузов к потребностям работодателей, развить механизмы дополнительного профессионального образования для действующих работников строительного комплекса;

- ввести меры стимулирования строительных компаний, участвующих в подготовке кадров (налоговые льготы, гранты);

- усилить контроль за соблюдением профессиональных стандартов в строительной отрасли;

- активнее использовать СМИ и социальные сети для повышения престижа строительных специальностей.

➤ **Министерству труда и социального обеспечения РД:**

- содействовать эффективному взаимодействию органов службы занятости населения и образовательных организаций Республики Дагестан с объединениями работодателей, в том

числе общественными и саморегулируемыми организациями, по профессиональной ориентации граждан;

- в целях осуществления профессиональной подготовки и переподготовки кадров, привлеченных из смежных отраслей, а также обучения безработных граждан строительным специальностям по ускоренным образовательным программам, организовать взаимодействие СРО и регионального оператора Федерального проекта «Содействие занятости» - НК «Каспий», а также Центров занятости населения муниципальных образований Республики Дагестан.

➤ *Министерству финансов РД:*

- разработать и принять механизмы по налоговому стимулированию работодателей и их объединений в сфере строительства, участвующих в практико-ориентированной модели подготовки высококвалифицированных рабочих кадров и в развитии материально-технической базы профессиональных образовательных организаций.

Настоящая Резолюция заслушана и одобрена членами Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Дагестан от 16.06.2025 года.

Председатель
Общественного совета
при Министре РД

А.Б. Шахбанов

РЕЗОЛЮЦИЯ

по вопросу № 4 повестки заседания Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД «Обсуждение архитектурно градостроительной концепции (мастер-план) комплексного развития территории жилой застройки. О расширении использования механизма комплексного развития территорий жилой застройки для сохранения и развития пространств населенных пунктов».

Участники заседания заслушали информацию заместителя начальника Управления архитектуры и градостроительства - начальник отдела обеспечения градостроительной деятельности Управления архитектуры и градостроительства Исмаилова Расула Магомедовича.

В докладе было отмечено, что правовое регулирование КРТ в республике осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 12 октября 2021 года № 277 и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.

Общая площадь вводимого жилья в рамках проектов комплексного развития территорий к 2030 году планируется увеличить более чем в 5 раз. Поставлена цель - довести показатель с 130 тыс. кв.м в 2023 году до 750 тыс. кв.м. в 2030 году

На сегодняшний день реализуются механизмы КРТ на 3-х земельных участках общей площадью 97,8 га в г. Махачкала (2), Дербент.

В ходе обсуждения были рассмотрены вопросы существующего состояния и перспективы развития территорий с применением механизма КРТ в республике.

Заслушав информацию и обсудив актуальные проблемы развития территорий с применением механизма КРТ в республике, члены Общественного совета

➤ **отмечают:**

Как пространственная форма организации социальной жизни населения за счет происходящих процессов урбанизации, городские округа практически съели свои территориальные ресурсы. Городская среда перестала быть «доступной».

В республике есть немало незавершённых строительных объектов, архитектурный облик городов и районов республики в последние годы производит удручающее впечатление.

Внешний вид городов уничтожался пристройками к многоквартирным

домам. Среди объектов, находящихся на сейсмоопасных территориях, наибольшего сейсмоусиления требуют жилые дома, построенные до 1970 года. Выявляются новые факты незаконного строительства.

Объекты жилищного строительства сдаются без обеспечения в полном объеме инженерными коммуникациями, заселяются без приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

Средний срок строительства МКД составляет 3-5 лет. Структура строящихся застройщиками МКД в разрезе материалов стен в основном составляет: монолит-кирпич -68,4 %, панель-18,4%, монолит-7,9%, кирпич-5,3%.

Средний срок переноса планируемых к вводу объектов в эксплуатацию составляет 30,1 месяца. Средний срок задержки процедуры ввода в эксплуатацию новых МКД затягивается на 16,3 месяца.

В республике наблюдается дефицит свободной земли, подходящей для полноценного развития в сфере жилищного строительства. Для серьёзной продуманной планировки жилого комплекса, необходимо обеспечить сбор данных и знать, как можно более эффективнее распоряжаться пространством.

И эти задачи, безусловно, намного легче решать, если они централизованы и находятся под единым началом и контролем.

Только таким образом можно выстроить единую и гармоничную модель, поэтому решение о создании единого регионального оператора по комплексному развитию территорий является своевременным и целесообразным.

В связи с возникшей ситуацией, необходимо активнее пользоваться инструментом комплексного развития территорий (КРТ), который в том числе позволит решить проблемные вопросы самовольного строительства, отстранит от участия в нем недобросовестных застройщиков и искоренит такое явление, как обманутые дольщики.

При этом концепция архитектурного облика городов должна пройти через публичные слушания: в этом вопросе важно слушать и слышать общество.

Застройку необходимо вести с применением Стандарта КРТ, разработанного ДОМ.РФ, а также с соблюдением «зелёного» стандарта для многоквартирного жилья, действующего с ноября 2022 года

Важно, чтоб все построенное жилье соответствовало всем требованиям строительных норм и правил, было обеспечено платежеспособным спросом. На сегодняшний день стоимость 1 кв.м. жилья в республике составляет от 60 (Даг. Огни) до 140 тыс.руб.(Каспийск). Лишь 3,4 % семей могут купить квартиру по рыночной процентной ставке.

К примеру, среднестатистической семье с одним ребенком понадобится почти 14 лет на то, чтобы накопить на типовую 2-х комнатную квартиру по текущим ценам, используя для этого весь потенциально свободный остаток денежных средств после всех минимально необходимых трат.

Для городских окраин, поселков типа Шамхал, Семендер, Ленинкент и некоторых других просто необходимы точки роста и притяжения. Правильная планировка и застройка не только поможет привлечь инвестиции, но и в перспективе даст возможность какой-то части местных жителей работать, не покидая свой пригород, а также сократить количество поездок в центр города, так как все будет «под рукой».

Необходимо разработать новый механизм привлечения застройщиков в проекты КРТ, в том числе за счет:

- средств Фонда развития территорий, используя механизмы КРТ, при условии сохранения и развития зелёного фонда и территорий, на которых располагаются природные объекты, имеющие экологическое, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение;

- 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;

- создания в республике единого оператора и технического заказчика для индивидуального жилищного строительства и регионального банка земельных участков

- синхронизации планов жилищного строительства с планами по развитию инфраструктуры;

- 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;

- 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

-создание условий и эффективных механизмов, обеспечивающих необходимый уровень сейсмической безопасности при строительстве на сейсмоопасной территории;

Председатель
Общественного совета
при Минстрое РД



А.Б. Шаханов

РЕЗОЛЮЦИЯ
по вопросу № 1 повестки заседания Общественного совета при
Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД
"Обсуждение ситуаций, сложившейся в Республике Дагестан с обманутыми
дольщиками".

Участники заседания заслушали информацию начальника отдела госстройнадзора в области долевого строительства управления Госстройнадзора Минстроя Дагестана Камиллы Абдулаевой: «Обсуждение ситуаций, сложившейся в Республике Дагестан с обманутыми дольщиками».

В докладе было отмечено, что во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением Главы Республики Дагестан от 26.06.2023 № 94-рг утвержден актуализированный план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Дагестан, включенных в единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО).

В ходе обсуждения были рассмотрены состояние строительного комплекса и индустрии строительных материалов Республики Дагестан, а также проблемы перехода застройщиков жилья на проектное финансирование и реализации проектов жилищного строительства в условиях повышения цен на основные строительные материалы. Были рассмотрены и иные факторы, оказывающие влияние на стоимость строительства многоквартирных домов (МКД): применение неэффективных конструктивных решений, ошибочное применение нормативов, низкий уровень внедрения инноваций в строительстве.

Было отмечено, что Минстрой РФ, в рамках Указа Президента РФ, сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Теперь каждый регион знает, сколько должен построить в год в течение ближайших 10 лет. Дагестану поставлена задача - ввести за 10 лет 14,5 млн. кв.м. жилья.

По информации из Единой информационной системы жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» 40 застройщиков осуществляют строительство 86 домов общей площадью 841 тыс. кв.м. в 5 -ти городах и одном муниципальном районе.

С использованием счетов эскроу - 38 застройщиков, 79 домов, жилая площадь 745 тыс. кв. м.; с уплатой в компенсационный фонд - 2 застройщика, 5 домов, жилая площадь 81 тыс. кв. м.; без привлечения средств - 2 застройщика, 2 дома, жилая площадь 15 тыс. кв. м.

На сегодняшний день в Республике Дагестан 5 проблемных объектов долевого строительства, возводимых 3-мя строительными компаниями (ООО

«Столица М», ООО «Иновация», ООО «Гранит»)), которые включены операторами Единой информационной системы жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» (далее – ЕИСЖС) в единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО).

По итогам 2023 года ввод жилья вырос на 62% по сравнению с 2022 г. и достиг 1617,0 тыс. кв. м. Ввод жилья в Дагестане в январе-октябре 2024 года сложился в объеме 2,7 млн кв. метров, что в 2,5 раза больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

В основном рост связан с оформлением гражданами индивидуального жилого фонда и упрощением процедур постановки на кадастровый учет недвижимости,

Наибольший по данным 2023г. объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Каспийск (53,4% совокупной площади жилых единиц).

Вместе с тем, из введенных 1617,0 тыс. кв. м. индивидуальное жилищное строительство составляет 1083,6 тыс. кв. м. в том числе это дома, которые были поставлены на учет в 2023 году. Аналогичная ситуация и по этому году: из 2,7 млн кв. м. площадь построенных МКД составляет всего лишь 486,6 тыс. кв.м.

Заслушав информацию и обсудив актуальные проблемы жилищного строительства в Республике, члены Общественного совета

➤ ***отмечают:***

- переход от долевого строительства многоквартирных домов к проектному финансированию через уполномоченные банки и ужесточение требований к самим застройщикам привели к тому, что в республике остались лишь десятки организаций-застройщиков, соответствующих требованиям 214-ФЗ. Начатые и незавершенные объекты жилищного строительства простаивают из-за нехватки оборотных средств застройщиков, не доступности кредитных ресурсов, в том числе ипотеки, нарушаются сроки ввода МКД в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам;

- отсутствие четкой градостроительной политики, планов развития городов и районов, несовершенство законодательства в области градостроительной деятельности, существующее положение с плотной застройкой городов Республики при недостаточном развитии автотранспортной и инженерной сетей (затяжной период неразрешенности вышеназванных проблем) ведет к нарушению комфортной среды обитания и, как следствие, к социальной напряженности в обществе;

• для поддержки строительного комплекса и для обеспечения семей со средним достатком доступным жильем на территории Республики нужна государственная поддержка в части:

- финансирования подготовки территорий для комплексного жилищного строительства и обеспечения соответствующей инфраструктурой, в том числе и для малоэтажной застройки;

- увеличения инвестиционной активности застройщиков и граждан через обеспечение доступа к банковским ресурсам по низким процентным ставкам, в том числе доступ к ипотечному кредиту большего количества граждан;

- увеличения бюджетных инвестиций для расселения не пригодного для проживания жилищного фонда;

- создания иных действенных механизмов для привлечения инвестиций и поддержки застройщиков.

➤ *рекомендуют Минстрою РД:*

• сформировать условия для стимулирования инвестиционной активности в строительстве, в том числе в части реализации проектов комплексного освоения и развития территорий, разработать и представить общественности перспективные планы комплексной застройки территорий, перспективные планы проведения торгов на право освоения этих территорий;

• совершенствовать процедуры выделения земельных участков, выставление на аукцион полностью подготовленных под застройку участков, поставленных на кадастровый учет с установленным разрешением на их использование, с планом застройки возводимых объектов, определенными техническими условиями и ценой подключения к коммунальным сетям;

• 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;

• отобрать и утвердить рекомендованный пул проектов повторного использования (типовых проектов) жилых домов, школ, детских дошкольных учреждений и т.д.;

- предпринять срочные меры по формированию пула добросовестных застройщиков, соответствующих требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и оказанию им практической помощи при переходе на проектное финансирование строительства МКД, в противном случае экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства;

- внедрить типовые проекты повторного применения, что позволит сократить процедуры согласования, получения разрешений на строительство и удешевить стоимость объектов;

- установить ограничения на использование устаревших технологий и стимулировать заказчиков на внедрение передовых энергоэффективных технологий при проектировании и строительстве объектов капитального строительства (ОКС);

С уважением,

**Председатель
Общественного совета
при Минстрое РД**

А.Б. Шахбанов

РЕЗОЛЮЦИЯ

Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД от 16 июня 2025 года на тему: «О состоянии систем водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения в Республике Дагестан».

В конференц-зале Минстроя Дагестана состоялось заседание Общественного Совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД (далее - Общественный совет) под председательством Али Шахбанова – председателя Общественного совета, Президента Ассоциации СРО «Гильдия Строителей СКФО».

С информацией «О состоянии систем водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения в Республике Дагестан» выступили: начальник управления коммунального хозяйства – Алиев Г.М., заместитель начальника управления коммунального хозяйства – Мурсалов Р. А., член Общественного совета – Абдулаев С.А.

В обсуждении вопросов повестки приняли участие члены Общественного совета В. И. Черкашин – зав. Лабораторией «Региональной геологии и минерального сырья» ИГ ДФИЦ РАН, доктор г-м.н., С. А. Абдуллаев – зам. Председателя Общественной палаты РД, Г. А. Гаджиев – член Экспертного совета Консорциума «Энергоэффективность-Реконструкция-Капремонт» (ЭнРеКа), К. А. Гасанов – советник ректора ФГБОУ ВО «ДГТУ», представители УЖКХ городов Махачкала и Каспийск, гл. инженер МУП «Очистные сооружения» Р. Г. Муслимова.

1. ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

В Республике протекает 4374 рек общей протяженностью 25973 км, среднегодовой объем стока, которых составляет 22,9 млрд. куб. м. В результате гидроэнергетического строительства имеются наиболее крупные водохранилища, расположенные в предгорной части: Ирганайское с полезным объемом – 371 млн. м³, Миатлинское – 16,2 млн. м³, Чирюртовское – 4,6 млн. м³ и Гергебильское – 9,6 млн. м³, Чиркейское водохранилище – 1,3 млрд. м³.

На территории республики разведано 24 месторождения пресных подземных вод. Прогнозные эксплуатационные ресурсы по результатам исследованиями в 2010 году составляют 2334,42 тыс. м³/сутки.

На одного жителя приходится 7795 м³ воды в год, т.е. самая высокая обеспеченность пресной водой в России. Обеспеченность населения республики водными ресурсами можно разделить на три части – северную, центральную и южную.

Однако главным недостатком обеспеченности водными ресурсами является её неравномерность, что приводит к локальным дефицитам водных ресурсов для обеспечения нужд питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В настоящее время для обеспечения питьевой водой населения республики эксплуатируется 1642 источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, в том числе: поверхностных источников – 53 (3,2%) с забором воды в объеме 162,2 млн.куб.м. в год., подземных источников – 1589 (96,8%) с забором воды в объеме 27,9 млн.куб.м. в год.

В городах и районах республики эксплуатируются 695 систем централизованного водоснабжения и 817 комплексов отдельных водопроводных сетей с суммарной

мощностью 2,3 млн. куб. м в сутки. Общая протяженность водоводов и водопроводных сетей составляет около 15000 км. Около 70% действующих водопроводов построены в 60-70-е годы прошлого столетия. Средний уровень физического износа по республике составляет 68-70 проц., достигая в отдельных муниципальных образованиях 75-82 процентов.

Утечки и неучтенный расход питьевой воды составляет 2,7 млн. куб. м в год или 14 % от всего объема подаваемой воды. При этом, часть питьевой воды используется населением и сельхозпредприятиями для полива сельхозугодий, из-за чего в поливной сезон в большинстве муниципальных образований «Северного» и «Южного» Дагестана ощущается нехватка питьевой воды.

Темпы роста износа основных фондов опережают темпы их реконструкции и замены. При нормативной замене ежегодно не менее 5% от общей протяженности, фактическая замена не превышает 2,5%. Имеющиеся мощности водопроводов используются со значительной перегрузкой и не обеспечивают бесперебойного водоснабжения населения. Имеются случаи подачи воды по графику со значительными перебоями (Дербент, Буйнакск, Хасавюрт, Южно-Сухокумск, Каспийск и Дагестанские Огни).

Не соответствуют установленным санитарно-эпидемиологическим требованиям 28,3% водопроводов. На 35% водопроводах отсутствует необходимый комплекс очистных сооружений, на 55,1% - обеззараживающих установок. Дефицит мощности по водопроводным очистным сооружениям составляет 83%. Очистку на водопроводных очистных сооружениях проходит всего 17% от общего объема подаваемой воды населению.

Действующие 9 водопроводных очистных сооружений общей мощностью более 350 тыс. куб.м в сутки, в г.г. Махачкала, Каспийск, Кизилюрт, Хасавюрт, Кизляр, Южно-Сухокумск, п. Дубки, в районах Кумторкалинский, Унцукульский не в состоянии произвести очистку всего объема воды поданной в сеть.

Из более чем 3500 артезианских зафиксированных в каталогах, не считая пробуренных скважин незаконно, примерно 1500 скважин эксплуатируются свыше 40-50 лет и находятся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии, около 1000 подлежат обновлению, капитальному или ликвидации.

Более трети населенных пунктов республики пользуются децентрализованными источниками водоснабжения (родники, колодцы, ручейки и т.д.) без соответствующей водоподготовки. Население ряда населенных пунктов страдает от недостатка питьевой воды и отсутствия, связанных с этим, надлежащих санитарно-бытовых условий.

Вызывает беспокойство качество питьевой воды, потребляемой населением Карабудахкентского, Гергебильского, Каякентского, Новолакского, Гунибского, Буйнакского, Дахадаевского, Унцукульского, Кайтагского районов, поселков Шамхал, Шамхал-Термен, Красноармейское, Талги.

Острой остается проблема безопасности питьевой воды, подаваемой в г.г. Махачкала, Хасавюрт, Дербент, Каспийск, Избербаш, Буйнакск, а также в Дербентский, Буйнакский, Кизилюртовский и др. муниципальные районы из поверхностных источников водоснабжения, в том числе из р. Самур, Акташ, канала им. Октябрьской революции и озера «Рыбье».

Питьевую воду с высоким уровнем минерализации и жесткости, повышенным

содержанием железа и других химических веществ потребляет население Дербентского, Бабаюртовского, Каякентского, Левашинского, Карабудахкентского, Буйнакского, Цунтинского районов.

Хотя, в последние годы отмечается позитивная динамика роста показателей обеспеченности населения республики питьевой водой, продолжает оставаться высоким удельный вес, несоответствующих гигиеническим требованиям проб воды из разводящей сети по микробиологическим и органолептическим (мутность) показателям.

2. ВОДООТВЕДЕНИЕ

Остается сложная ситуация в сфере очистки сточных вод. Из формирующихся в населенных пунктах республики 140,5 млн. куб. м в год сточных вод, очистке подвергается только 71,04 млн. куб. м (50,6 %).

Действующие очистные сооружения канализации в городах Махачкале, Каспийске, Хасавюрте, Кизилюрте, Дербенте, Кизляре и Южно-Сухокумске требуют реконструкции и расширения. В городах Буйнакс, Избербаш, Дагестанские Огни очистные сооружения канализации отсутствуют. В сельских поселениях республики очистке подвергается только 10-20 % сточных вод, остальные сбрасываются, загрязняя водные объекты и вызывая очаги инфекционных заболеваний.

Острой остается проблема сброса неочищенных канализационных стоков в акваторию Каспийского моря от населенных пунктов, расположенных в прибрежной зоне, в основном городов Махачкала, Каспийск. Существующие канализационные очистные сооружения мощностью 120 тыс. куб. м/сутки были построены в конце 70-х годов (1-я очередь) и были рассчитаны на население численностью 300 тыс. человек, а сегодня фактически в г.г. Махачкала и Каспийск проживают более 1,1 млн чел., что превышает указанный показатель в 3,5 раза.

Бурный рост г.г. Махачкала и Каспийска после землетрясения 70-го года привел к значительному объему водопотребления и водоотведения. Частично проблема водоснабжения была снята строительством третьей нитки водовода Миатли-Махачкала диаметром 1420 мм, на сегодняшний день ведется строительство водовода Чиркей – Махачкала-Каспийск. В то же время проблема водоотведения и очистки сточных вод так и осталась на прежнем уровне.

3. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Техническое состояние котельных не соответствует требованиям безопасной эксплуатации и гарантийному теплоснабжению подключенных объектов с нормативными параметрами. Особенно остро стоит вопрос с теплоснабжением в городах Кизилюрт, Хасавюрт, Южно-Сухокумск, Буйнакс и Дагестанские Огни.

В отдельных городах подача тепла в многоквартирный жилищный фонд осуществляется по открытой системе теплоснабжения.

Износ сетей теплоснабжения, горячего водоснабжения и электрического оборудования котельной составляет 70-75 %. Из 18,7 км тепловых сетей замене подлежит 12,5 км. Может при вновь возводимых многоквартирных домах целесообразнее перейти на локальные источники теплоснабжения или поквартирное отопление.

В котельных применяются оборудование устаревших модификаций с низким коэффициентом полезного действия 0,5-0,6. Потенциальная энергия газа, сжигаемого в котлах, с учетом потерь в тепловых сетях (25-30%), используется не более чем на 60%.

Сегодня также, достичь эффективной эксплуатации и управления системами водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения не позволяет дефицит профессионально подготовленных руководителей и специалистов в указанной сфере, который составляет более 70 процентов.

Реализуемые органами местного самоуправления и предприятиями водопроводно-канализационного комплекса мероприятия производственных программ при отсутствии инвестиционных программ не удовлетворяют потребностей в ремонте и создании новых мощностей централизованных систем водоснабжения и водоотведения. Сегодня капитальные затраты составляют лишь 8-10% от операционных расходов организаций водопроводно-канализационного хозяйства.

Для изменения сложившейся ситуации в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения необходимо продолжить целенаправленную работу по модернизации этих систем, доведению соответствующих услуг до уровня, отвечающего потребностям жизнедеятельности человека.

➤ *Принимая во внимание сложность предлагаемых технологических решений по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, члены Общественного совета рекомендуют Минстрою РД:*

1. Возобновить начатую работу Институтом геологии ДФИЦ РАН по обследованию территории Терско - Кумского артезианского бассейна для формирования электронного банка данных существующих скважин.

2. При проектировании системы канализации в г.г. Махачкала и Каспийск предусмотреть мероприятия по сбору и очистке сточных вод в северной зоне г. Махачкала, в том числе со всех прилегающих населенных пунктов.

3. Рассмотреть целесообразность реконструкции озера «Рыбье» для использования его, как резервного источника водоснабжения для г.г. Каспийск и Избербаш.

4. Провести техническое обследование Тарнаирских водопроводных очистных сооружений, в целях использования их для очистки и обеззараживания поступающей воды в г. Махачкала из водоводов Миатли-Махачкала.

5. Для обеспечения стабильного водоснабжения г. Махачкалы рассмотреть целесообразность поэтапной реконструкции второй нитки «Миатли-Махачкала», введенной в эксплуатацию в 1989 г., диаметром 1420 и протяженностью 63,5 км. На 1 этапе необходимо заменить участки водовода общей протяженностью 18 км.

6. Разработать мероприятия по реконструкции магистральных и внутригородских сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в городских округах.

7. Для обеспечения синхронизации мероприятий по водоснабжению и водоотведению, провести инвентаризацию соответствующих систем в муниципальных образованиях для подготовки перечня объектов водоотведения для последующего включения в Республиканскую инвестиционную программу.

8. В целях исключения использования питьевой воды в целях орошения ФГБУ «Минмелиоводхоз РД» провести мероприятия по увеличению пропускной способности существующих и строительству новых оросительных систем в Республике Дагестан.

9. Лимитировать использование питьевой воды на производственные и иные цели (автомойки, сауны и др.), что вызывает перебои с водоснабжением в многоэтажных домах.

10. Предусмотреть применение локальных канализационных и водопроводных очистных сооружений для территорий комплексной и индивидуальной жилой застройки, технологий бестраншейной перекладки и санации сетей, которые позволяют в короткие сроки модернизировать участки водопроводов и канализационных сетей.

11. Провести мероприятия по формированию зон санитарной охраны источников водоснабжения, водозаборных сооружений, водоводов.

12. Дать оценку перспективам и целесообразности развития централизованных систем теплоснабжения многоквартирного жилищного фонда в городах республики, с учетом целесообразности использования при вновь возводимых многоквартирных домах локальных источников теплоснабжения или поквартирного отопления.

13. Предусмотреть использование автоматизированного производственно-технологического комплекса, предусматривающий разработку компьютерной модели программ гидравлического расчета сетей водоснабжения и водоотведения, для определения фактической потребности в воде, учета расхода коммунальных ресурсов, необходимости строительства или реконструкции объектов водоснабжения и водоотведения, очередности замены сетей, фиксации и устранения аварии.

14. Учитывая важность обеспечения профессиональными специалистами в сфере водоснабжения и водоотведения, определяющую роль в подготовке компетентных специалистов должна сыграть существующая в республике система высшего профессионального образования на базе Дагестанского Государственного Технического Университета.

15. Провести сплошной мониторинг качества питьевой воды, потребляемой жителями Республики, на соответствие санитарно-эпидемиологическим нормам, с привлечением представителей экологических служб, общественных объединений, экспертов, и, по результатам общественного заключения, разработать Стратегию обеспечения жителей Республики чистой питьевой водой.

С уважением,

Председатель

Общественного совета

при Минстрое РД

А.Б. Шахбанов