



**АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»**

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»**

**А.Н. Глушков**

(подпись)

«21» 07 2020 г.

Утверждены

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (протокол от «18» июня 2020 г. № 79)

**Предложения**

**по результатам рассмотрения проекта Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года**

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) рассмотрен проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года (далее – проект Стратегии).

Анализ проекта Стратегии проводился в период с 10.06.2020 по 18.06.2020 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Белоусов А.И. – руководитель рабочей группы;
- 2) Андреев Н.В.;

- 3) Бандорин Л.Е.;
- 4) Кузенский А.В.;
- 5) Кузьма И.Е.;
- 6) Малахов П.В.;
- 7) Мешалов А.В.;
- 8) Разумова Н.М.;
- 9) Худзинская И.А.;
- 10) Шериева А.М.

По результатам рассмотрения проекта Стратегии Экспертным советом выработаны следующие предложения по её доработке.

1. Экспертный совет обращает внимание на отсутствие единообразия в структуре разделов проекта Стратегии. Так, в частности:

- в подразделе 4.3.1 «Государственное регулирование и администрирование, ценообразование, контрольно-надзорная деятельность» содержится перечень задач, решаемых в рамках данного подраздела, при этом целевые показатели определены только в отношении задач по цифровизации строительной отрасли;

- в подразделе 4.3.2 «Институт строительной экспертизы» содержится перечень задач, решаемых в рамках данного подраздела, целевые показатели отсутствуют;

- в подразделе 4.3.3 «Система технического регулирования» содержится перечень задач, решаемых в рамках данного подраздела, целевые показатели определены;

- в подразделе 4.3.4 «Система государственных и корпоративных закупок» содержится перечень задач, решаемых в рамках данного подраздела, целевой показатель определён;

- в подразделе 4.3.5 «Допуск на рынок строительных работ и услуг» содержится перечень задач, решаемых в рамках данного подраздела, целевые показатели отсутствуют и т.д.

Представляется, что структуру Стратегии следует упорядочить, определив целевые показатели по всем подразделам.

2. Одной из основных задач в развитии строительной отрасли в настоящее время является её цифровизация. Соответствующие положения содержатся в проектах программных документов федерального уровня, а именно: проекте Общенационального плана действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения, разработанном Правительством Российской Федерации, проекте Плана первоочередных мероприятий по широкому внедрению цифровых технологий, включая информационное моделирование в строительстве, разработанном Минстроем России. С целью гармонизации общегосударственных программных документов, Экспертный совет считает целесообразным ряд подразделов дополнить задачами, направленными на цифровизацию строительной отрасли, в частности:

- перечень основных задач, решаемых в соответствии с подразделом 4.1.1 проекта Стратегии, дополнить задачей по созданию на базе Единого портала государственных и муниципальных услуг платформы для подписания усиленной неквалифицированной электронной подписью договоров между физическими и юридическими лицами, включая цифровую ипотеку;

- перечень основных задач, решаемых в соответствии с подразделом 4.1.3 проекта Стратегии, дополнить задачей по развитию и эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, поддержке реализации субъектами проектов «Умный город»;

- перечень основных задач, решаемых в соответствии с подразделом 4.3.1 проекта Стратегии, дополнить задачами, решаемыми в рамках блока «Административные процедуры»: закрепление новой системы регулирования разрешительной деятельности, предусматривающей новую структуру регулирования разрешений, реестровую модель в отношении всех разрешений, исключение разрешений, введённых приказами федеральных органов исполнительной власти; установление механизмов получения лицензий, разрешений с использованием электронного взаимодействия; обеспечение цифровой трансформации строительной отрасли, в том числе формирование единой цифровой среды градостроительной деятельности; обеспечение



интеграции процессов и систем (включая ЕИСЖС, ЕГРЗ, ГИСОГД), прозрачности, оптимальности и эффективности всех процедур и реализации суперсервиса «Цифровое строительство»;

- перечень основных задач, решаемых в соответствии с подразделом 4.3.1 проекта Стратегии, дополнить задачами, решаемыми в рамках блока «Контрольно-надзорная деятельность»: оптимизация механизма направления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности; поэтапный переход на полностью безбумажное взаимодействие органов контроля и проверяемых лиц при обмене документами; реализация механизмов контроля за своевременностью строительства объектов капитального строительства; повышение качества процесса строительства при помощи использования средств цифровизации;

- перечень основных задач, решаемых в соответствии с подразделом 4.3.4 проекта Стратегии, дополнить задачей по созданию условий перехода на исключительно электронный способ сдачи и хранения организациями документов первичной отчётности и подтверждающих документов исполнения государственных и муниципальных контрактов, заключённых в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

- перечень основных задач, решаемых в соответствии с подразделом 4.3.5 проекта Стратегии, дополнить следующими задачами: создание единого реестра исполнительной документации и обеспечение обмена данными с государственными ЕИС посредством СМЭВ; формирование Единого информационного пространства (ЕИП) с интеграцией всех участников строительной отрасли; обеспечение признания всеми участниками строительной отрасли, включая государственные надзорные органы, документов, оформляемых в электронном виде и подписанных ЭЦП, в том числе обеспечение приоритета электронных документов и электронного документооборота над бумажной документацией; интеграция единого реестра исполнительной документации с национальным реестром специалистов для

реализации возможности подписания исполнительной документации в электронном виде.

3. Проектом Стратегии определены две цели в системе ценообразования в строительстве:

- создание системы управления стоимостью работ на всех этапах жизненного цикла объекта с использованием адекватных инструментов ценообразования на стадии разработки проектной документации;

- создание цифровой платформы системы ценообразования в строительстве на основе использования данных из системы мониторинга цен и стоимости строительных ресурсов по фактическим сделкам, а также информации о ценах предложений от оптовых поставщиков, торговых площадок и крупных ценовых агрегаторов.

По мнению Экспертного совета, данные цели недостаточны. Объективное ценообразование необходимо не только на этапе проектирования, как предусмотрено проектом Стратегии, но и на стадии технико-экономического обоснования и планирования, которые при бюджетном планировании проходят значительно раньше. Созданные инструменты должны предоставить государству возможность осуществлять расчёт по предполагаемым затратам на этапе бюджетного планирования, используя механизм укрупнённых нормативов цены строительства, которые должны содержать указания не на предельную стоимость, а на предполагаемую.

Идея создания цифровой платформы системы ценообразования в строительстве реализуется в виде создания ФГИС ЦС не первый год и практика базирования на информацию оптовых поставщиков показала её неработоспособность. ФАУ «Главгосэкспертиза России» заявляет о её наполнении на уровне 10-15% от необходимого количества ресурсов и в настоящее время работает над предоставлением возможности направлять в ФГИС ЦС информации и от дилеров. Кроме того, необходимо отметить, что мониторинг стоимости строительных ресурсов, проводимый Ассоциацией «Национальное объединение строителей», выявил нецелесообразность



ориентирования на цены производителей, так как значительный объём продаж строительных материалов осуществляется через торговые дома, дилеров и региональных поставщиков и стоимость производителя значительно отличается от стоимости реальных сделок по покупке материалов строительными компаниями. В этой связи даже при переходе на ресурсный метод ценообразования и ввода в эксплуатацию ФГИС ЦС строительное сообщество будет иметь необъективную сметную стоимость, отличающуюся от рыночной.

В связи с изложенным Экспертный совет считает необходимым поставить в качестве целей Стратегии обеспечение прозрачности системы ценообразования строительства и переход на ценообразование в существующем уровне цен без применения индексов изменения сметной стоимости строительства, которые выпускаются Минстроем России в закрытом от сообщества режиме.

Указанные цели достигаются решением следующих основных задач:

- привлечение профессионального сообщества к разработке системы ценообразования;
- раскрытие технологических карт и ресурсно-технологических моделей, по которым разработаны сметные нормы и выпускаемые индексы изменения сметной стоимости строительства;
- участие в системе ценообразования данных мониторинга стоимости строительных ресурсов и уровня заработной платы, проводимого Ассоциацией «Национальное объединение строителей».

4. Серьёзной корректировки требует подраздел 4.1.2 «Градостроительное обеспечение комплексного развития жилой застройки». С одной стороны, это единственный подраздел Стратегии, где имеются не только перечень задач и целевые показатели, но и способы и механизмы достижения таких целевых показателей. С другой стороны, содержание подраздела нельзя признать удовлетворительным. Оба заявленных целевых показателя не направлены на комплексность развития жилой застройки. Первый такой показатель – «увеличение земель застройки в поселениях с 3,47 до 6,3-6,5 млн га» имеет

отношение ко всей застройке в России, из которой авторам для целей Стратегии необходимо выделить долю жилой застройки. Вторым показателем – увеличение площади земель поселений с 19,89 до 25 млн га – не может быть поддержан, поскольку наиболее перспективным типом освоения территорий в последнее десятилетие является и должно являться в будущем преобразование застроенных территорий, а не экстенсивное «расползание» и так не слишком плотно населённых российских городов.

Современное законодательство знает несколько правовых способов освоения территорий: комплексное освоение территорий, развитие застроенных территорий, комплексное развитие территорий, реновация жилищного фонда в городе Москве, строительство стандартного жилья и строительство наёмного жилья. Представляется необходимым отразить в задачах Стратегии, является ли этот набор способов достаточным для комплексного развития жилой застройки, и если да, то какие являются более перспективными.

Председатель Экспертного совета,  
руководитель рабочей группы



А.И. Белоусов