



**ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН  
(Минстрой Дагестана)  
ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ**

367015, Республика Дагестан  
г. Махачкала, пр. Имама Шамиля, 58

тел.: (8722) 56-46-46

сайт: [www.minstroy.e-dag.ru](http://www.minstroy.e-dag.ru)  
эл.почта: [osminstroy@e-dag.ru](mailto:osminstroy@e-dag.ru)

**«06» августа 2026 г. № 27**

**ВРИО Главы  
Республики Дагестан  
Ф.В. Щукину**

**Уважаемый Фёдор Вячеславович!**

Общественный совет при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан, совместно с Ассоциацией СРО «Гильдия строителей СКФО» и Ассоциацией учёных, экспертов и объединений предпринимательских сообществ по комплексным проблемам социально-экономического развития Республики Дагестан «Единство и Развитие» (Ассоциация «Единство и Развитие»), рассмотрев на своем заседании от 29.07.2026 г. вопрос «О проблемах в строительной отрасли Республики Дагестан и путях их решения», доводит до Вашего сведения следующее.

Ситуация в строительной отрасли РД характеризуется массовыми нарушениями градостроительного законодательства, значительным количеством объектов незавершённого строительства, дефицитом квалифицированных кадров, недобросовестной конкуренцией, а также коррупционными проявлениями при выдаче разрешений на строительство, в процессе закупок и на всех этапах строительства – от выделения земельных участков до приёмки объектов в эксплуатацию. Отмечается критическое состояние сейсмической безопасности.

Мы поддерживаем Ваш курс по наведению порядка в градостроительной сфере и положительно оцениваем создание Совета при Главе РД по градостроительству и развитию агломераций.

В связи с этим считаем крайне важным создание системы управления строительной отраслью республики, основанной на едином координационном центре (в рамках

государственно-общественного партнерства) и безусловном переходе от точечного реагирования на провалы к стратегическому планированию и оперативному контролю исполнения на всех этапах – от выделения земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию.

Приложение: 1. Заключение общественной экспертизы «О проблемах в строительной отрасли Республики Дагестан и путях их решения» – на 6 л.

**Председатель  
Общественного совета  
при Минстрое РД**



**А. Б. Шахбанов**

Исполнитель: С. Насрудинова +7-909-484-00-02

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

### «О проблемах в строительной отрасли Республики Дагестан и путях их решения»

Настоящее Заключение общественной экспертизы подготовлено по итогам:

- заседания Общественного совета при Минстрое РД от 16 июня 2025г. на основе анализа текущей ситуации в сфере водоснабжения и водоотведения;
- расширенного заседания Общественного совета при Минстрое РД от 29 июля 2026 г. с участием экспертов ДРОО «Ассоциация ученых, экспертов и объединений предпринимательских сообществ по комплексным проблемам социально–экономического развития РД «Единство и Развитие» (далее — Ассоциация «Единство и Развитие»), Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО»

Цель – систематизировать ключевые проблемы в строительной отрасли, оценить масштаб критических отклонений, поставить объективный диагноз и предложить первоочередные меры по решению назревших проблем для включения в республиканские проекты и программы.

В обсуждении вопросов повестки приняли участие:

1) *от Общественного совета Минстроя и ЖКХ РД:*

- А. Б. Шахбанов –председатель Общественного совета при Минстрое РД, президент Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО»;
- В. И. Черкашин – зав. Лабораторией «Региональной геологии и минерального сырья» ИГ ДФИЦ РАН, докт. г-м. наук;
- 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 Управлений ЖКХ городов Махачкала и Каспийск;
- Р. Г. Муслимова – гл. инженер МУП «Очистные сооружения».

2) *от Ассоциации ученых, экспертов и объединений предпринимательских сообществ «Единство и Развитие» (далее, Ассоциация «Единство и Развитие»):*

- А.Г. Магомедов – докт. экон. наук, профессор Дагестанского государственного технического университета (ДГТУ), руководитель НИИ «Региональные экономические проблемы»;
- М-Э. М. Гаджиев – докт. пол. наук, профессор ДГУ;
- Д. М. Мусаев – председатель ДРО «Независимый профсоюз сельхозпроизводителей», член Президиума Ассоциации «Единство и Развитие»;
- Д. Ш. Халидов – канд. филос. н., чл.-корр. Академии геополитических проблем, руководитель Центра гуманитарных исследований Российского конгресса народов Кавказа, член Президиума Ассоциации «Единство и Развитие»;
- Э. М. Эльдаров – докт. геогр. наук, профессор ДГУ, председатель ДРО «Русское географическое общество», Заслуженный географ РФ;

3) от Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО»:

- З. Х. Акаев – генеральный директор;
- И. Л. Абакаров – 1-ый зам. ген. директора;
- Г. А. Абдулжанатов – зам. ген. директора;

4) приглашенные эксперты:

- М. Н. Маммаев – политический и общественный деятель РФ, председатель Комиссии по ЖКХ Общественной палаты (ОП) РД и член Совета ОП РД (VIII созыва), президент Международного союза «Сотрудничество стран глобального Юга», депутат Госдумы ФС РФ (V созыв);
- А. А. Магомедов – учредитель и ген.директор юридической фирмы ООО «Магомедов и партнеры», основатель и сопредседатель городского общественного движения «Городнаш» (г.Махачкала).

Заслушав доклад председателя Общественного совета при Минстрое РД (далее – Совет) и выступления участников заседания, Совет отмечает, что ситуация в строительной отрасли Республики Дагестан характеризуется системными проблемами: неконтролируемое строительство, значительное количество объектов незавершённого строительства (1354 единицы), отсутствие оборотных средств у строительных организаций и дорогие кредитные ресурсы, удорожание строительных ресурсов, строительной техники и ГСМ, дефицит квалифицированных кадров, недобросовестная конкуренция, коррупционные проявления при выдаче разрешительной документации и приёме объектов, а также критическое состояние сейсмической безопасности и устаревшая нормативная база.

Вместе с тем Совет поддерживает курс Врио Главы Республики Дагестан на наведение порядка в градостроительной сфере и положительно оценивает создание Совета по градостроительству и развитию агломераций при Главе Республики Дагестан. Данное решение позволит консолидировать усилия по стратегическому планированию территорий, синхронизации инфраструктурного развития и жилищного строительства, а также формированию единой вертикали управления градостроительной деятельностью в РД.

По итогам обсуждения Общественный совет при Минстрое РД РЕШИЛ:

### **1. По управлению строительной отраслью.**

1.1. Обратиться в Правительство РД с предложением о создании при Совете Главы РД Координационного штаба по градостроительству, как постоянно действующего рабочего органа с функциями межведомственной координации, оперативного мониторинга исполнения решений и персональной ответственности участников.

1.2. Обратиться в Правительство РД с предложением о создании Комитета по градостроительству, архитектуре и территориальному планированию, наделив его полномочиями по подготовке документов территориального планирования и градостроительного зонирования, обеспечению их актуализации и приведению в соответствие с требованиями законодательства, с учётом предстоящей передачи полномочий от органов местного самоуправления органам исполнительной власти региона с 1 января 2028 года в соответствии с Федеральным законом от 20 марта 2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» и Федеральным законом от 9 апреля 2026 г. № 85-ФЗ «О контроле (надзоре) за деятельностью органов местного самоуправления», либо усилить полномочия существующего Управления архитектуры и градостроительства при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан.

До конца 2026 года принять республиканский закон о перераспределении градостроительных полномочий в отношении муниципальных образований, испытывающих острую нехватку квалифицированных специалистов в сфере градостроительства.

1.3. Рекомендовать Минстрою РД обеспечить эффективное функционирование государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД РД), сформировав на её базе единую публичную карточку по каждому объекту строительства, содержащую полную информацию от предоставления земельного участка до выдачи разрешений, судебных решений и предписаний контролирурующих органов. Это сделает процесс прозрачным.

## **2. По комплексному развитию территорий и строительству.**

2.1. Обратиться в Правительство РД с предложением определить комплексное развитие территорий в качестве основного механизма градостроительной политики, создать регионального оператора по КРТ и ускорить реализацию одобренных площадок: «Ипподром», Ленинкент, «Аваин» (г. Дербент), «Лазурный берег» (231 га).

2.2. Разработать механизмы комплексного развития застроенных территорий, включая: порядок выкупа имущества у собственников, механизмы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, источники финансирования указанных мероприятий, а также установить гарантии прав граждан при переселении. Сделать реализацию указанных механизмов приоритетной для городов Республики Дагестан.

2.3. Рекомендовать Правительству РД ввести запрет на точечную застройку без утверждённой документации и обеспеченной инженерной и социальной инфраструктуры. Внести изменения в Закон Республики Дагестан «О градостроительной деятельности» в части введения легального определения «уплотнительной (точечной) застройки» с указанием предельных параметров (этажность, плотность, нагрузка на сети) и закрепления обязательных условий для выдачи разрешений на строительство, предусмотрев норму, обязывающую застройщика либо самостоятельно возводить объекты инфраструктуры, либо компенсировать затраты муниципального образования путём перечисления целевых взносов.

2.4. Обратиться в Правительство РД с предложением разработать республиканскую программу малоэтажного строительства с применением типовых проектов и механизмов льготирования застройщиков.

## **3. По противодействию коррупции и совершенствованию разрешительных процедур.**

3.1. В целях снижения коррупционных рисков на всех этапах строительного цикла:

- внедрить принцип «одного окна» при получении разрешительной документации и подключении к инженерной инфраструктуре;
- обеспечить цифровизацию и открытость процедур выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию;
- создать публичный реестр выданных разрешений и отказов в выдаче разрешений с указанием оснований;
- обеспечить обязательное общественное обсуждение крупных инвестиционных проектов и проектов, затрагивающих интересы жителей.

3.2. Принять нормативные правовые акты, устанавливающие запрет на приостановление строительства по решению органов местного самоуправления – только по решению суда при доказанных нарушениях.

3.3. Провести проверку процедур выдачи технических условий и подключения к сетям, выработав меры по их упрощению, переводу в электронный вид и открытому контролю.

3.4. Обеспечить прозрачность формирования начальной (максимальной) цены контракта при проведении закупок в строительной сфере и привлекать к сметному аудиту экспертов саморегулируемых организаций.

3.5. Обратиться в Правительство РД с предложением законодательно закрепить запрет для муниципальных органов власти на приостановку строительства собственным решением — только через судебный порядок при доказанных нарушениях.

3.6. Рекомендовать Минстрою РД сохранить право приостановки выдачи разрешений на строительство с установлением исчерпывающего перечня оснований, сроков и порядка обжалования.

#### **4. По экспертизе и контролю качества.**

4.1. Рекомендовать Минстрою РД ввести добровольную предварительную консультационную оценку сложных проектов без права использования заключения в качестве дополнительного разрешительного документа.

4.2. Рекомендовать органам строительного контроля перейти на риск-ориентированный подход при проверке строительных материалов, сосредоточив внимание на партиях, вызывающих сомнения в соответствии проектной документации, и усилить персональную ответственность лиц, подписывающих акты скрытых работ и приёмочные акты.

4.3. Установить требование об обязательной проверке достоверности инженерно-геологических изысканий перед началом проектирования. При выявлении недостоверных данных проектная документация не подлежит рассмотрению.

4.4. Обратиться в Правительство РД с предложением привлекать экспертов саморегулируемых организации к экспертизе технических заданий и проектов на ранней стадии, а также приёмке объектов в качестве независимых консультантов с правом подготовки рекомендательных заключений (без права вето и дополнительного согласования). Обеспечить ротацию экспертов и публичность заключений для предотвращения монополизации и конфликта интересов.

4.5. Создать при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан комиссию по разбору типовых ошибок в проектной документации с формированием открытого перечня типовых нарушений и методических рекомендаций.

#### **5. По техническому заказчику.**

5.1. Обратиться в Правительство РД с предложением создать единую службу квалифицированного технического заказчика для государственных и муниципальных нужд.

5.2. Рекомендовать Минстрою РД совместно с СРО сформировать Республиканский реестр добросовестных технических заказчиков для частных застройщиков многоквартирных домов, установив в т.ч. критерии включения их в членство в СРО, опыта работы, наличие договора страхования ответственности и т.д. Установить обязательность наличия такого техзаказчика для получения разрешения на строительство и привлечения средств дольщиков застройщиком, не осуществляющим самостоятельно строительство МКД.

#### **6. По объектам незавершённого строительства.**

6.1. Обратиться в Правительство РД с предложением провести полную инвентаризацию всех объектов незавершённого строительства (1354 единицы, в том числе 618 построенных, но не введенных в эксплуатацию) с определением источников адресного финансирования для завершения социально значимых объектов.

#### **7. По сейсмической безопасности и обследованию зданий.**

7.1. Обратиться в Правительство РД с предложением разработать республиканскую программу сейсмоусиления объектов социальной инфраструктуры (школы, больницы, детские сады) и жилого фонда. Восстановить систему обязательных инженерно-геологических изысканий перед началом проектирования.

7.2. Рекомендовать Правительству РД актуализировать карты сейсмического микрорайонирования (не обновлялись с 90-х годов), восстановить систему инженерно-сейсмометрических наблюдений и усилить контроль за достоверностью инженерных изысканий, пресекая подделку отчётов. Запретить строительство в зонах повышенного риска (подтопления, оползни, слабые грунты).

#### **8. По поддержке местных производителей строительных материалов.**

8.1. Обратиться в Правительство РД с предложением разработать меры поддержки дагестанских предприятий стройматериалов в части модернизации производства, сертификации продукции, льготного кредитования и подготовки кадров.

8.2. При этом определить, что приоритетным критерием выбора строительных материалов является качество и безопасность продукции, а не её происхождение. Исключить принудительное навязывание местной продукции и искусственное закрытие рынка.

## **9. По цифровизации строительной отрасли.**

9.1. Признать низкий уровень цифровизации строительной отрасли Республики Дагестан одной из причин непрозрачности процедур, затягивания сроков и коррупционных проявлений.

9.2. Обеспечить:

- перевод в электронный вид всех разрешительных и согласительных процедур в строительстве;
- электронный документооборот между участниками строительства;
- интеграцию ГИСОГД РД с федеральными информационными системами (ЕИСЖС, наш.дом.рф, ЕГРН);
- единый цифровой профиль объекта строительства, доступный для всех участников процесса и общественности;
- цифровую фиксацию всех этапов строительного контроля.

9.3. Рекомендовать Национальному объединению строителей (НОСТРОЙ) и саморегулируемым организациям оказать методическую помощь в цифровой трансформации строительной отрасли Республики Дагестан.

## **10. По подготовке кадров для строительной отрасли.**

10.1. Разработать региональную программу подготовки и переподготовки кадров для строительной отрасли, предусмотрев:

- целевое обучение студентов строительных специальностей в высших и средних профессиональных учебных заведениях;
- переподготовку и повышение квалификации работников по современным программам (BIM-технологии, цифровое управление проектами, сметное нормирование и ценообразование);
- создание на базе саморегулируемых организаций учебных центров для практической подготовки специалистов;
- стажировки и обмен опытом с регионами, имеющими успешные практики;
- привлечение к преподавательской деятельности действующих высококвалифицированных специалистов строительной отрасли.

## **10. По сейсмической безопасности.**

10.1. Разработать республиканскую программу усиления сейсмостойкости объектов социальной инфраструктуры и жилого фонда.

10.2. Обновить карты сейсмического микрорайонирования, восстановить систему инженерно-сейсмометрических наблюдений.

10.3. Провести техническое обследование незаконно построенных многоквартирных домов с оценкой сейсмостойкости и создать открытый перечень таких объектов.

## **11. По исполнению решений и контролю.**

11.1. Направить данную резолюцию Главе РД, в Правительство РД, Минстрой РД, заинтересованные территориальные органы федеральных органов власти, органы местного самоуправления и саморегулируемые организации для сведения и руководства.

11.2. Обеспечить участие представителей Общественного совета в работе Совета по градостроительству и развитию агломераций при Главе РД и Координационного штаба (после его создания) с целью постоянного мониторинга исполнения принятых решений.

❖ *Общественный совет при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан, Ассоциация СРО «Гильдия строителей СКФО» и Ассоциация «Единство и Развитие» совместно с привлечёнными экспертами, учёными и представителями профессионального сообщества готовы принять участие в разработке дорожной карты по реализации настоящих предложений, включающую конкретные мероприятия, сроки, ответственных исполнителей и индикаторы достижения результатов, для представления в Правительство Республики Дагестан.*

**Председатель**

**Общественного совета**

**при Минстрое РД**



**А. Б. Шахбанов**