

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ  
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОТОКОЛ  
заседания общественного совета при министерстве строительства  
Новосибирской области**

г. Новосибирск

24 декабря 2024 года

№ 3

**Присутствовали:**

Брацун В.З., Воронин А.А., Голощапов С.В., Долнаков П.А., Евдокименко А.С., Коновалова Е.В., Марков М.Н., Обозный Д.А., Панов А.А., Федорченко М.В., Шушарина Е.Н.

**Приглашенные:** Богомолов Д.Н., Тимонов Д.С., Кузнецова Е.В., Колмаков А.Б., Полищук Е.Ю., Щербаков А.Н., Фисенко Н.В.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Об итогах работы строительной отрасли за 2024 год.

Докладчик – министр строительства Новосибирской области Богомолов Дмитрий Николаевич.

2. О создании центра компетенции государственного заказчика.

Докладчик – начальник отдела развития строительной индустрии министерства строительства Новосибирской области Полищук Евгения Юрьевна;

3. О реализации постановления Правительства Новосибирской области от 25.12.2023 № 626-п «Об особенностях формирования и ведения исполнительной документации при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства».

Докладчик – директор государственного казенного учреждения Новосибирской области «Управление капитального строительства» Колмаков Александр Борисович.

Докладчик – заместитель руководителя аппарата АСОНО Щербаков Алексей Николаевич.

4. Разное.

---

## СЛУШАЛИ:

1. Богомолова Д.Н. - представил отчет о предварительных результатах деятельности министерства строительства Новосибирской области (далее – Министерство) за 2024 год.

### *Строительство объектов социальной инфраструктуры*

В настоящее время одновременно в работе находится 177 объектов, в том числе 34 социальных жилых дома. Так, по итогам 2024 года ко вводу в эксплуатацию запланировано 53 объекта, в том числе 23 объекта социальной инфраструктуры и 30 жилых домов для служебного жилья и жилья для детей-сирот.

По состоянию на 19.12.2024 введено в эксплуатацию 39 объектов социальной инфраструктуры, в том числе:

- 13 объектов здравоохранения (9 ФАПов, 4 поликлиники);
- 4 школы;
- 3 объекта культуры;
- 1 объект спорта;
- 18 МКД для служебного жилья и жилья для детей-сирот.

### *Жилищное строительство*

Успешная реализация национальных проектов и кратное увеличение числа новых объектов социальной инфраструктуры послужили мощным импульсом в развитии жилищного строительства на территории региона. По итогам будет введено более 2 500,0 тыс.кв.м жилья. Плановые показатели (2 154,0 тыс.кв.м жилья), установленные Минстроем РФ, будут перевыполнены на 16 %.

Сохраняется стабильный задел по строящимся МКД в размере 4 619,0 тыс.кв.м.

С начала 2024 года на территории Новосибирской области выдано 191 разрешение на строительство 455 многоквартирных (в т.ч. блокированных) домов площадью жилья помещений 1 190,925 тыс.кв.м, что составляет 100,3 % к уровню аналогичного периода 2023 года.

Градостроительный потенциал земельных участков для строительства МКД составляет 35 183,0 тыс.кв.м, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года он возрос на 9,7 %.

### *Объекты образования, строительство которых запланировано на территории Новосибирской области с привлечением внебюджетных средств*

В настоящее время на территории Новосибирской области применяются новые подходы к обеспеченности строящихся жилых микрорайонов объектами образования. Новые разрешения на строительство жилья без учета уровня обеспеченности населения объектами образования не выдаются.

В целях обеспечения проектов жилищного строительства объектами социальной инфраструктуры проведена работа с органами местного самоуправления Новосибирской области и застройщиками по координации взаимодействия в части строительства жилья в рамках механизма комплексного развития территорий с учетом создания школ и детских садов. По результатам данной работы на текущий момент привлечены внебюджетные источники к строительству 5 школ и 12 детских садов, что позволит создать дополнительные 4 425 мест в общеобразовательных и 2 025 мест в дошкольных учреждениях.

### *Решение проблем обманутых дольщиков*

В целях исполнения поручений Президента Российской Федерации, за три года количество объектов, включенных в ЕРПО сократилось с 124 до 4 объектов. В 2024 году были решены проблемы 2 262 граждан. К концу 2024 года в ЕРПО планируется оставить

1 проблемный объект, завершить строительство которого планируется до конца 2025 года.

За последние 4 года на решение проблем обманутых дольщиков были направлены средства бюджета Новосибирской области с учетом МИПов, а также средства ППК Фонд. Всего в различной стадии реализации находится 52 МИПа.

#### *Комплексное развитие территорий*

Основным направлением в развитии жилищного строительства становится механизм комплексного развития территорий. По итогам 2024 года в Новосибирской области определена 31 территория, подлежащая комплексному развитию, общей площадью 761,51 га с площадью расселяемого жилого фонда 154,59 тыс. кв. м, на которых планируется построить 5 767,55 тыс. кв. м жилья. На сегодняшний день на территории Новосибирской области реализуются 19 проектов КРТ (принято 16 решений о КРТ, заключено 12 договоров о КРТ, из которых 3 договора заключено по инициативе правообладателей. Правительством Новосибирской области принято 5 решений о КРТ общей площадью 566,04 га с градостроительным потенциалом 2 630 тыс. кв. м жилья, реализацию которых осуществляет региональный оператор КРТ АО «АРЖС НСО». Наиболее масштабными и значимыми проектами КРТ, обязанность по реализации которых возложена на АО «АРЖС НСО», являются:

1. Комплексное развитие территории жилой застройки микрорайона Клюквенный (ул. Подневича) в Калининском районе города Новосибирска Новосибирской области площадью 205,64 га с градостроительным потенциалом 1,05 млн кв. м жилья. В границах территории расположено 2 признанных аварийными многоквартирных дома площадью 1,4 тыс. кв. м. Срок реализации решения – 2032 год. В 2024 году выдано разрешение на строительство первого жилого дома общей площадью 18,981 тыс. кв.м жилья. В целях увеличения транспортной доступности 11.12.2024 состоялось открытие нового железнодорожного остановочного пункта пригородного сообщения «о.п. Клюквенный».

2. Незастроенная территория «Территория инновационной и научно-образовательной деятельности «СмартСити-Новосибирск» площадью 179,93 га с градостроительным потенциалом 618 тыс. кв. м жилья. 4 Срок реализации решения – 2035 год.

3. Незастроенная территория по Бердскому шоссе (устье реки Ини) в Октябрьском и Первомайском районах города Новосибирска Новосибирской области площадью 100,34 га с градостроительным потенциалом 500 тыс. кв. м жилья. Срок реализации решения – 2035 год.

В рамках механизма КРТ на территории Новосибирской области осуществлено расселение и снос жилых домов общей площадью 15,64 тыс. кв.м. Выдано пять разрешений на строительство общей площадью 104,31 тыс. кв.м жилья.

#### *Восстановление новых территорий*

Одной из ключевых задач в настоящее время является восстановление новых территорий. Региональные строительные организации задействованы при восстановлении объектов в подшефных нам районах: городе Мариуполе и Беловодском районе. В городе Мариуполе выполнены ремонтно-восстановительные работы по 12 МКД, а также выполнено благоустройство территории объекта: «Строительство детской и спортивной площадок».

В Беловодском районе построено 4 ФАПа. В настоящее время выполняется:

1. строительство ФАПа в с.Зелековка Беловодского района ЛНР;
2. капитальный ремонт Административного здания по ул. Ленина, 130;
3. строительство нового Здания патоморфологии по ул. Петровского, 32 (выполнено проектирование, произведен демонтаж старого здания);

#### 4. проектирование Инфекционного отделения.

##### *ИСУП*

В целях создания цифровой вертикали строительной отрасли взаимодействие всех участников строительного процесса переводится в цифровой формат. Одним из ключевых элементов цифровой вертикали является информационная система управления проектами госзаказчика в сфере строительства (ИСУП), пользователями которой являются федеральные, региональные и муниципальные заказчики.

На сегодняшний день в ИСУП ведется 197 объектов капитального строительства и добавлено 227 пользователей, а по 9 объектам капитального строительства произведена интеграция с ИСУП внешней информационной системы (ВИС) подрядчика в рамках исполнения требований постановления Правительства Новосибирской области о ведении исполнительной документации исключительно в форме электронных документов без дублирования на бумажном носителе, при заключении государственных контрактов на строительство (реконструкцию) после 01 июня 2024 года.

##### *Проблемы*

При всех достигнутых результатах существуют проблемы в строительной отрасли: Правительство Новосибирской области обеспокоено проблемой кадрового голода, а также понимает необходимость укрепления квалифицированными кадрами в сфере строительства администраций муниципальных районов и городских округов Новосибирской области. Министерством на постоянной основе ведется работа по обеспечению повышения квалификации всех муниципальных служащих и сотрудников органов местного самоуправления, ответственных за осуществление деятельности в части промышленного и гражданского строительства. На сегодняшний день удостоверения о повышении квалификации получили 58 муниципальных служащих и сотрудника.

Кроме того, Министерством муниципальным образованиям рекомендовано предусмотреть бюджетные ассигнования на организацию повышения квалификации сотрудников в 2025 году. Министерством совместно с подведомственными и курируемыми организациями проводят практические обучающие семинары для муниципальных служащих, сотрудников органов местного самоуправления, заказчиков, застройщиков и иных заинтересованных лиц. В 2024 году было проведено 4 таких практических обучающих семинара, в которых приняли участия порядка 1 383 человека, как в очном формате, так и в режиме ВКС. В 2024 году НГАСУ (Сибстрин) выпустил 569 молодых специалистов (+21,5 % к уровню 2024 году), которые непременно будут востребованы.

2024 год стал особенным для ипотечного рынка. Главное событие – это завершение с 01.07.2024 года программы универсальной льготной ипотеки, которая последние 4 года способствовала чрезвычайному росту цен на жилую недвижимость, а также ужесточение условий оставшихся субсидированных программ и сокращение их финансирования. Вторым, по масштабу влияния, событием стал поступательный рост ключевой ставки на протяжении всего 2024 года, что повлекло за собой неизменный рост ипотечных ставок в том числе и по рыночным программам до заградительного значения в 30 %, что повлекло за собой снижение спроса на рынке жилой недвижимости.

##### *Планы развития строительной отрасли*

В настоящее время можно выделить основные векторы развития строительной отрасли:

1. жилищное строительство:- сохранение темпов жилищного строительства;  
- освоение площадок КРТ; - восстановление объектов и инфраструктуры на новых территориях;

2. строительство социально-значимых объектов, как за счет бюджетных средств, так и за счет привлечения внебюджетных источников: - оптимизация проектно-сметной документации по строительству социально значимых объектов; - реализация пилотного проекта по использованию эскроу-счетов при строительстве социальных объектов; - усиление контроля за строительством объектов путем внедрения цифровых технологий (СберСтройка, Битрикс, ПСС);

3. снижение кадрового голода в строительстве и привлечение в отрасль совместно с Вузами молодых специалистов.

РЕШИЛИ:

Считать эффективной деятельность Министерства в 2024 году.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - единогласно.

«ПРОТИВ» - нет.

2. Полищук Е.Ю. – доложила о рекомендации создания центров цифровой трансформации в субъектах Российской Федерации в целях развития цифровизации строительной отрасли.

В ряде субъектов Российской Федерации уже созданы Центры компетенций цифровизации строительной отрасли, в том числе созданы структурные подразделения в составе региональных отраслевых министерств.

Министерством рассмотрен опыт других регионов Российской Федерации и прорабатывается вопрос создания структурного подразделения, включающего укрупненно 2 направления: цифровую трансформацию строительной отрасли и школу заказчика.

В структуру направления «Цифровая трансформация строительной отрасли» предполагается включение следующих блоков:

1. государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД);

2. информационная система управления строительством государственного заказчика в сфере строительства (ИСУП);

3. внедрение технологий информационного моделирования (ТИМ);

4. внедрение Искусственного интеллекта (ИИ);

5. платформа сетевого планирования и управления проектами стр-ва;

6. разработка методологического сопровождения, подготовка аналитических материалов и техническое сопровождение.

Для успешной реализации данного проекта на сегодняшний день требуется активизация работы и повышение цифровых компетенций участников строительства.

Поэтому вторым направлением Центра компетенций должна стать «Школа заказчика», которая позволит осуществить повышение квалификации и профессиональную переподготовку специалистов службы заказчика муниципальных образований и подведомственных государственных учреждений региональных министерств. Для обучения в «Школе заказчика» предполагается формирование преподавательского состава, с включением в него представителей Стройнадзора, Госэкспертизы, государственных заказчиков, экспертов, органов исполнительной власти и др. Учебные программы, реализуемые в «Школе заказчика», будут направлены на развитие профессиональных знаний и навыков, необходимых при реализации федеральных и региональных проектов, а также для создания и развития цифровой

вертикали строительной отрасли. Обучение охватит весь инвестиционно-строительный цикл: от прединвестиционной фазы до завершения строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Организация обучения в «Школе заказчика» может быть рассмотрена на базе НГАСУ (Сибстрин) либо на базе корпоративного университета Правительства Новосибирской области.

**РЕШИЛИ:**

Проработать вопрос создания структурного подразделения, включающего 2 направления: цифровую трансформацию строительной отрасли и школу заказчика, на территории Новосибирской области на базе имеющихся наработок НГАСУ (Сибстрин).

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» - единогласно.

«ПРОТИВ» - нет.

**3. Колмакова А.Б. – об исполнении ГКУ НСО «УКС» требований приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.05.2023 № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» и пункта 11 перечня поручений Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина по итогам VIII конференции «Цифровая индустрия промышленной России», согласно которым Правительство Новосибирской области постановило, что при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств областного бюджета Новосибирской области, в целях обеспечения полномочий органов государственной власти Новосибирской области в сфере строительства обеспечивается ведение исполнительной документации в форме электронных документов без дублирования на бумажном носителе, в случае если контракт на проведение строительно-монтажных работ заключен после 1 июня 2024 года.**

В соответствии с постановлением, ГКУ НСО «УКС» внесены изменения в форму государственного контракта с указанием данного требования. На текущий момент учреждением заключено 10 контрактов с указанием предоставления исполнительной документации в электронном виде: 6 - на проектирование и строительство, 4 - на строительство.

Исполнительная документация в форме электронных документов подписывается представителем застройщика и подрядчика, усиленной неквалифицированной электронной подписью или усиленной квалифицированной электронной подписью. Исполнительная документация в форме электронных документов формируется и представляется в виде файлов в формате xml (за исключением случаев, когда xml-схемы, отсутствуют на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Тогда исполнительная документация в форме электронных документов представляется в следующих форматах: doc, docx, odt - для документов с текстовым содержанием, не включающим формулы; pdf – для документов с графическим содержанием.

Вместе с тем появляются проблемные вопросы:

1. Исполнительная документация должна быть представлена в Инспекцию государственного строительного надзора Новосибирской области, однако при загрузке

документов возникает ошибка: «не установлен индикатор сопряжения», что означает, что инспекция пока не видит акты, загруженные в ИСУП;

2. Отсутствие наработанной практики: не все подрядные организации внимательно читают условия государственных контрактов и своевременно готовят исполнительную документацию, что влияет на сроки и качество подготовки документов; уровень квалификации работников на строительной площадке зачастую не позволяет грамотно составить документ на компьютере, в частности у некоторых подрядных организаций отсутствует в штате инженерно-технический работник. Как правило, это небольшие объекты (ФАПы); интеграция и обучение сотрудников Учреждения также занимает определенное время.

Щербакова А.Н. – доложил о работе с нижним звеном цифровой вертикали строительной отрасли. Так на базе АСОНО создан Центр компетенций для подрядных организаций, работающих с государственными и муниципальными заказчиками. С участием центра компетенций подрядные организации начинают взаимодействие с ИСУП посредством ВИС, обучаются работе в системе, получают техническую поддержку при ведении исполнительной документации в электронном виде. Обучение подрядчиков идет на облачной платформе для автоматизации и управления строительными процессами – Ехон. Процесс взаимодействия с ИСУП проходит при тесном взаимодействии с министерством строительства Новосибирской области, представителями заказчиков. Также при участии Центра компетенции подрядчиков пилотируется подготовка и согласование проектной документации в электронном виде.

#### РЕШИЛИ:

Поддержать работу ГКУ НСО «УКС» по исполнению требований постановления Правительства Новосибирской области об особенностях формирования и ведения исполнительной документации при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства и работу АСОНО по повышению цифровых компетенций подрядчиков.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - единогласно.

«ПРОТИВ» - нет.

Председатель



М.В. Федорченко