

DOI: 10.37930/1990-9780-2025-4-86-64-78

П. А. Рогачевский<sup>1</sup>, А. Н. Цацулин<sup>2</sup>

## ПРОБЛЕМЫ ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В КОНТЕКСТЕ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ В СЛОЖНЫХ УСЛОВИЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

В статье авторы рассматривают часть тех проблем, что обозначились в деятельности отечественного промышленно-строительного комплекса за последние три десятилетия эпохи транзитивной экономики, то есть перехода отрасли на рельсы почти рыночного хозяйствования с учётом недостающих элементов институциональной экономики. Изучаемые проблемы образуют *объект* научного исследования авторов, а механизм их преодоления и / или смягчения послужил *предметом* их исследования. Полноценное исследование объекта и разработка мероприятий по совершенствованию означенного механизма при решении связанных задач позволит достичь главной *цели* исследования, заключающейся в повышении комплексной эффективности деятельности отечественной отрасли с одновременным улучшением социально-экономического положения нашего государства в перспективе до 2036 г.

*Ключевые слова:* национальный проект; инвестиционно-строительный цикл; эскроу-счёт; саморегулируемая организация; национальный реестр специалистов; ревитализация; расселение.

УДК 69.003.13

Знания – это город, в строительство которого  
каждое человеческое существо вносит свой камень.

*Р. У. Эмерсон (1803–1882) –  
американский философ, поэт, общественный деятель*

### Введение

Отечественный промышленно-строительный комплекс (ПСК) как совокупность отраслей, обеспечивающих проектирование, строительство и эксплуатацию промышленных и гражданских объектов, а также производство строительных материалов, конструкций и изделий, сегодня входит в ключевой сектор реальной экономики народного хозяйства и во многом определяет решение политико-экономических, организационно-технических и социально-общественных задач,

---

<sup>1</sup> Павел Аркадьевич Рогачевский, заместитель директора Департамента технологических присоединений и сетей ПАО «Element»; аспирант кафедры экономики Северо-Западного университета (191015, РФ, Санкт-Петербург, ул. Кавалергардская, д. 7, лит. А), e-mail: 89626976064@list.ru.

<sup>2</sup> Александр Николаевич Цацулин, профессор кафедры экономики Северо-Западного университета (191015, РФ, Санкт-Петербург, ул. Кавалергардская, д. 7, лит. А), д-р экон. наук, профессор, e-mail: vash\_64@mail.ru.

обеспечивая долю в 10 % в структуре стандартного показателя макроэкономической статистики – валового внутреннего продукта (далее по тексту – ВВП) страны.

При этом вклад от деятельности непосредственно строительных организаций составляет по годам статистической отчетности в среднем 5–6 %, а промышленности строительных материалов, конструкций и изделий – примерно до 4–5 %. Эти две смежные подотрасли ПСК объединяют более 133 тысяч предприятий, организаций и учреждений с числом занятых около 5,35 млн чел. (без учёта контингента рабочей силы из числа официальных мигрантов с рабочей визой и, естественно, без учёта незаконной иностранной рабочей силы), то есть примерно 7,86 % от общей численности всех занятых в российской экономике.

В период 2023–2025 гг. активное внимание со стороны всех ветвей власти Российской Федерации (далее по тексту – РФ) уделялось реализации масштабных федеральных и национальных проектов, среди которых «Жильё и городская среда», «Новый ритм строительства», «Формирование комфортной городской среды» и совершенно нового, давно ожидаемого, возникшего по личной инициативе Президента России общенационального проекта «Инфраструктура для жизни».

Последний нацпроект включает комплексное развитие двух тысяч опорных населённых пунктов по всей стране, разработку и реализацию мероприятий по жилищному и дорожному строительству, по формированию более комфортных условий для проживания граждан с учётом общепризнанных достижений «зелёной» стандартизации и ужесточённых требований экологии<sup>3</sup>, для модернизации жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту – ЖКХ) и обеспечения населения современным общественным транспортом. На базе уже данного проекта Минстрой России готовит свой проект нормативного акта, который и в режиме, и по статусу будет федеральным и станет обеспечивать юридико-технические аспекты реновации коммунальной инфраструктуры и существенного повышения качества услуг в системе ЖКХ<sup>4</sup>.

Конечно, в свете такого множества сверхважных проектов и решительных программ перспективы тотального улучшения всего и везде представляются самыми лучезарными. Однако, по осторожным уверениям практикующих проектировщиков, к 2030 г. необходимо улучшить качество коммунальных услуг по крайней мере для 20 млн граждан, а также построить и реконструировать не менее 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения. Для достижения подобных целей с 2019 г. уже удалось понизить среднюю длительность инвестиционно-строительный цикла с 2 181 дня до 1 300, а в качестве возможного резерва ускорения прогнозируется дополнительное сокращение продолжительности цикла в среднем примерно ещё на 300 дней<sup>5</sup>.

В любом случае важно обеспечивать наиболее благоприятные условия проживания россиян, придерживаясь постоянно повышающихся требований, связанных на-

---

<sup>3</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе «зелёного») развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе «зелёного») развития в Российской Федерации».

<sup>4</sup> Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 г. № 510-р «Об утверждении методики формирования индекса качества городской среды».

<sup>5</sup> Материалы XV Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс», Санкт-Петербург, 20.09.2024. <https://tskconf.ru/archive/conference-2024/o-kornferencii/> (дата обращения: 28.06.2025).

прямую с безопасностью жизнедеятельности и качеством жилой среды обитания. Разумеется, основным направлением развития ПСК на ближайшие годы должна стать цифровая трансформация всей деятельности комплекса, которая позволит не только поднять качество проектирования, строительства, производства материалов и изделий на новые высоты, но и сократить сроки проведения собственно строительно-монтажных работ (далее по тексту – СМР) на возводимых объектах в разных регионах, в разных природно-климатических условиях и в разное время года.

Другим, не менее важным направлением развития российского ПСК служит регулирование правового поля его деятельности и совершенствование законодательной базы в строительстве, касающиеся комплексного развития территорий (КРТ), разработки мастер-планов, различных систем стандартизации в строительстве, защиты прав граждан с отдельным важнейшим вопросом по законодательному регулированию механизма по расселению аварийного жилья. Успешность решения этого вопроса, по мнению профильных специалистов, определяется ускоренным созданием Единого цифрового реестра граждан (ЕЦРГ), нуждающихся в улучшении своих жилищных условий<sup>6</sup>.

Что касается совершенствования отдельных, уже так или иначе отлаженных механизмов нормирования, стандартизации, технической оценки соответствия и осуществления контроля в проектировании и в строительстве, то действие, скажем, поновлённых механизмов должно отвечать требованиям как нормативной базы в содержательном контексте «Стратегии 2030», так и национальным целям развития экономики и цифровизации научно-исследовательской, проектно-изыскательской, организационно-технической и производственной деятельности в рамках функционирования ПСК.

Заметим от себя, что в настоящий момент в ГД РФ рассматривается ряд законопроектов, которые должны обеспечить гармонизацию положений Градостроительного кодекса РФ<sup>7</sup> и Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»<sup>8</sup> на более высоком уровне. Подобная гармонизация нормативных актов призвана обеспечить те положительные изменения в законодательстве, которые затронут наиболее актуальные вопросы сохранения и приспособления к современному использованию памятников архитектуры исторического и культурного наследия, в том числе материальных рукотворных объектов недвижимого культурного наследия (далее по тексту – ОНКН), и позволят предвосхитить (создать профилактику) типовые ошибки, возникающие при проведении экспертизы в аспекте охраны ОНКН<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> ГОСТ Р 70339-2022. «Зелёные» стандарты. Финансирование строительной деятельности в целях устойчивого развития. Рамочные основы и принципы.

<sup>7</sup> «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.06.2025) / [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 26.08.2025).

<sup>8</sup> Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (последняя редакция) / [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) (дата обращения: 26.08.2025).

<sup>9</sup> Инициатива по гармонизации новых редакций обозначенных нормативных актов принадлежит Техническому комитету по стандартизации ТК-082 «Культурное наследие» Минстроя России, который включает 46 государственных, общественных и производственных организаций, учреждений, в том числе Союз реставраторов России.

### **Цели проводимого исследования**

Система ПСК, по признанию большинства компетентных обозревателей, работает ударно, выходит на новые производственные рекорды, рубежи и по праву считается одним из локомотивов движения экономики России. В свете масштабных поручений Президента РФ по комплексному развитию территорий, масштабному обновлению инфраструктуры в Арктике, Сибири и на Дальнем Востоке, а также восстановлению условного Донбасса, очередными, ключевыми по характеру задачами являются: резкое повышение производительности живого труда и уровня профессиональных компетенций в области градостроения, внедрение в соответствующие производственные процессы передовых базовых технологий, инновационных строительных материалов, конструкций и новых изделий.

Во все времена и в разные исторические эпохи профессия строителя считалась и продолжает считаться одной из самых уважаемых и почитаемых в любом обществе. Профессиональный труд строителей требует особого призвания, яркого таланта, передового мастерства, завидной выносливости, высочайшей квалификации, навыков командной работы и умения находить нестандартные решения в сложных ситуациях. Результаты нелёгкого труда представителей строительных профессий сегодня формируют архитектурный облик российских городов и сёл, который можно мягко одобрять или, наоборот, подвергать резкой критике [6], но эти же практические результаты определяют качество жизни современных россиян и их человеческий капитал.

Появление новых, современных, комфортных и предельно надёжных зданий с долговременным жизненным циклом должно создавать у населения чувство уверенности в завтрашнем дне. А наличие развитой транспортной инфраструктуры является важнейшим условием поступательного развития экономики и конкурентоспособности российского государства на мировых просторах, повышения его должного авторитета в глазах и во мнении так называемого Большого Русского Мира, а также союзников и партнёров дружественных международных организаций.

Успешная работа ПСК является результатом усилий представителей большого конгломерата профессий. Значительную роль на современном этапе развития ПСК играют инженеры-изыскатели, которые помогают строить объекты любого уровня сложности в самых неблагоприятных природных условиях, делая процессы проектирования и строительства более технологичными и экономически эффективными. В дальнейшем же развитии ПСК видятся необходимость реагировать на коварные изменения климата, требования совершенствовать систему градостроительного планирования, КРТ в обострившихся экологических условиях и активно участвовать в высокоскоростном генерировании информационных массивов больших данных (*Big Data*) для потребностей экономики строительства, что приведёт к заметному повышению ценности предварительных изыскательских исследований.

Авторы статьи внимательно отслеживают достойную, кстати, всяческой поддержки деятельность Экспертного совета Комиссии по сохранению объектов культурного наследия народов РФ, главной целью которой является разработка новой концепции социально-экономического развития России с учётом сложившихся традиционных духовно-нравственных ценностей и принципов социальной интегративности с включением в эту концепцию подготовленных рекомендаций, обеспечивающих уверенное развитие регионов России. Указанный Экспертный совет и Общественный совет при Минстрое России обладают необходимым научным ресурсом, который, естественно, будет использован для разработки такой концепции и реализа-

ции национальных целей развития России до 2030 г., а также на перспективу до 2036 г. Уточнённые целевые показатели пространственного развития и пространственной экономики России на эти годы представлены в табл. 1.

Помимо изложенных первоочередных обстоятельств, вызывающих озабоченность и ограниченность срочностью 2036 г., необходима скорейшая выработка решений и стратегического долговременного характера, так сказать, в режиме стратегирования с тем, чтобы предотвратить отток населения из десятков тысяч населённых пунктов российской Арктики, относительно деградации транспортной инфраструктуры, ликвидации местных аэродромов и, разумеется, исправления демографической ситуации на местах. При этом обеспечение устойчивой инфраструктурной связности территорий необъятной страны возможно лишь через систематическое проведение масштабной наукоёмкой работы в области теории урбанизации, градостроительного развития и сохранения поселений в регионах.

Таблица 1

**Целевые показатели пространственного развития и пространственной экономики России в 2023, 2030 и 2036 гг.** (составлено авторами статьи по данным Министерства экономического развития России [5, с. 53])

№ п/п	Наименование целевого показателя	Единица измерения	2023 г.	2030 г.	2036 г.
1	2	3	4	5	6
1	Количество субъектов Федерации с темпами прироста выше среднегодового темпа прироста совокупного ВРП субъектов <sup>10</sup> за 2017-2022 гг. (1,97 %)	число ед.	к среднему геометрическому уровню темпов роста	35	38
2	Транспортная подвижность населения	тыс. пасс. км / чел.	8,00	9,70	11,60
3	Экономия времени в пути при поездках транспортом общего пользования между городскими агломерациями относительно 2023 г.	час.	база сравнения	2,10	2,80
4	Количество субъектов Федерации, по которым значение коэффициента Джини снизилось по сравнению с 2023 г.	число ед.	36 по состоянию за 2019 год	40	44
5	Разностное отклонение по годам в уровнях бюджетной обеспеченности между 10 наименее и 10 наиболее обеспеченными субъектами Федерации	крат	2,5	2,2	2,0

<sup>10</sup> ВРП – типовой показатель макроэкономической статистики валовой региональный продукт субъекта Федерации.

Безусловно, нельзя закрывать глаза на некоторое снижение темпов экономического развития страны за последние три года, обусловленное проведением СВО и последствиями тех 18 пакетов враждебных санкций и ограничений со стороны коллективного Запада, число которых уже зашкаливает и приближается к 31 тыс. Сосредоточиться следует на достижении уже заявленных ранее целей разной масштабности и не продуцировать более амбициозные программы на фоне чуть подросшего, к сожалению, уровня бедности населения – с 3,5 % до 4,0 %. Наметившиеся негативные процессы среднесрочного характера, естественно, понижают покупательскую способность населения и в части приобретения автомобильного транспорта, и жилой недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынках.

### **Полученные результаты**

Не прошло мимо внимания авторов статьи и важное обстоятельство: в течение 2024–2025 гг. в России резко изменилась структура предъявленного покупательского спроса на первичном рынке жилья. Население РФ, которое является почти на 98 % главным покупателем построенного жилья, перестало приобретать сверхдорогие, но минимальные по площади квартиры в многоэтажных многоквартирных жилых домах. Так, по официальным данным Росстата (ФСГС РФ), за 5 месяцев 2025 г. средний по стране размер квартир в новых многоквартирных домах составил около 51,0 м<sup>2</sup> [1]. Утрата потребительской привлекательности для населения такого типа жилищ во многом связана с неблагоприятными изменениями условий льготной ипотеки со стороны предложения российского банковского сектора, что минимизирует роль этого финансового инструмента в деле стимулирования предъявляемого покупательского спроса.

Более того, строительство таких малых квартир в многоквартирном доме (МКД<sup>11</sup>) принципиально не допускает коренного решения первоочередных задач демографической политики России и достижения соответствующих целей федеральных проектов и национальных программ [4]. На 2024 г. пришёлся исторический минимум рождаемости в России, т. е. менее 100 тыс. детей в месяц, и актуарные измерения процессов демографии свидетельствуют о ежегодном сокращении населения со скоростью 400 тыс. чел. Это обстоятельство вызывает серьёзную озабоченность всего нашего общества<sup>12</sup>, а неутешительные прогнозные расчёты из смешанных источников нашли своё отражение на рис. 1. В то же время средний размер индивидуального жилого дома на земельном участке за этот же фиксированный двухлетний период составил более 142,0 м<sup>2</sup>, а стоимость такого, гораздо более комфортного, жилья в 2–3 раза ниже, чем стоимость квартиры в МКД. В структуре ввода жилья за первые пять месяцев 2025 г. доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) составила 74,1 % [1].

Отдельные отечественные исследователи в области состояния земельных ресурсов и землепользования указывают на нехватку земельных участков для ИЖС. Отечественная статистика (ФСГС РФ) же, наоборот, отмечает обстановку сложив-

---

<sup>11</sup> МКД – многоквартирный дом в системе ЖКХ – это одна из главных учётных единиц, которую обслуживают управляющие организации и поставщики ресурсов, согласно Жилищного кодекса РФ, в отличие от частного дома. <https://www.law.ru/article/25578-chtotakoe-mkd> (дата обращения: 23.08.2025).

<sup>12</sup> Монетарные методы стимулирования рождаемости в полной мере не работают ни в России, ни в других странах. Необходимы комплексные, нестандартные решения российских аналитиков в преодолении демографического кризиса.

шейся абсолютной катастрофы, поскольку с момента Всесоюзной Переписи населения 1959 г. до Всероссийской переписи 2021 г. число сельских населённых пунктов РФ уменьшилось с 294 тысяч до 153 тысяч поселений, т. е. на 47,96 %. При этом особое внимание следует обратить на ситуацию, при которой по состоянию на начало 2025 г. в формально существующих 24 751 поселениях больше не проживает население на основе постоянной регистрации. Другими словами, количество фактически заселённых сельских территорий в статусе поселений уменьшилось с 1959 г. на 56,38 % [7].

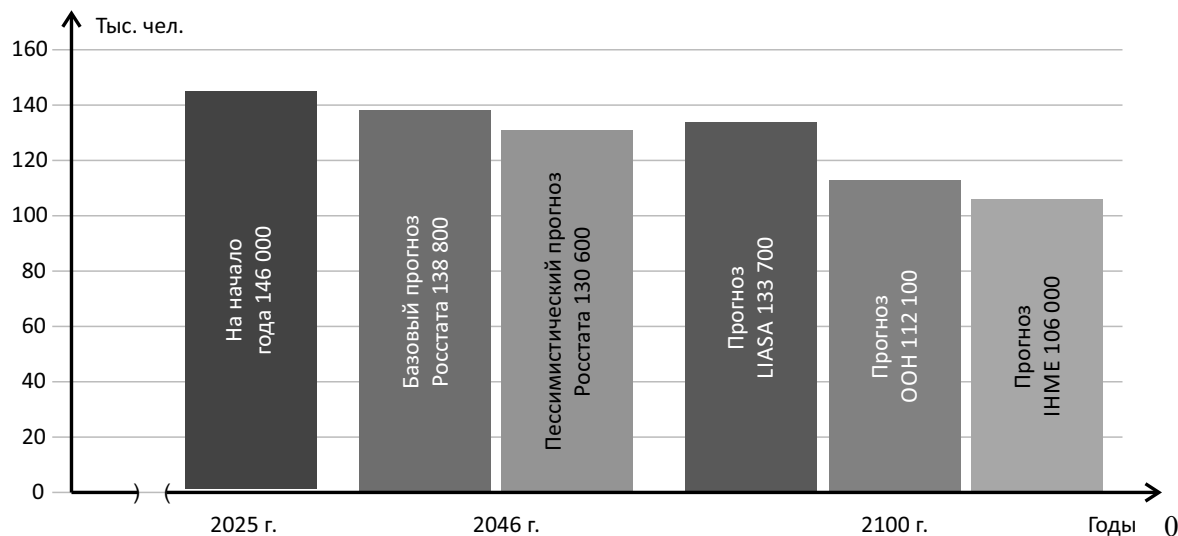


Рис. 1. Варианты прогнозных расчётов численности населения РФ на 2046 и 2100 гг. без учёта численности населения на новых конституционных территориях<sup>13</sup> (составлено авторами статьи по данным Министерства экономического развития России)

Тем не менее, среди неутешительных прогнозных оценок имеются островки надежд, в частности, касающихся сообщения министра здравоохранения РФ М. А. Мурашко о том, что детская (детей до 17 лет) смертность с 2012 по 2025 гг. снизилась более чем вдвое – на 61,5 %. А демографический показатель младенческой смертности (дети младше 1 г.) за тот же период уменьшился на 57,0 %. Более того, он обновил российский исторический минимум с 4,0‰ (промилле) по итогам 2024 г. до 3,6 ‰ за первую половину 2025 г.<sup>14</sup> Скорее всего, это заслуга системы здравоохранения, комплексного подхода к охране здоровья матери и ребёнка, но эта хорошая новость означает, что теперь любая среднестатистическая семья будет нуждаться в дополнительных метрах доступной жилой площади в виде, скажем, комфортной детской комнаты. А это в полной мере отвечает духу и букве перечисленных выше федеральных и общенациональных проектов и программ.

<sup>13</sup> IHME – Institute for Health Metrics and Evaluation; LIASA – Library and Information Association of South Africa.

<sup>14</sup> <https://expert.ru/news/mikhail-murashko-soobshchil-o-padenii-mladencheskoy-smertnosti-do-rekordnogo-minimuma/> (дата обращения: 04.09.2025).

### **Проблемы совершенствования механизмов деятельности в ПСК**

Авторы настоящей статьи, безусловно, поддерживают законотворческую активность профильного комитета Государственной Думы (ГД) РФ по строительству и ЖКХ в области введения упрощённого порядка внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования, а также застройки для случаев комплексного развития территории, если правообладатель сам инициирует проект КРТ. Наконец, на стадии своего принятия ГД РФ, т. е. в третьем чтении, находится долгожданный проект закона об обязательном строительстве школ, больниц, объектов коммунального хозяйства и т. д. в рамках программ КРТ<sup>15</sup>.

И здесь одним из приоритетов совершенствования правового поля с помощью указанного нормативного акта становится предварительное выявление градостроительного потенциала населённых пунктов, его учёт и безукоризненно квалифицированное воплощение его в схемах урбанистического проектирования и последующая подконтрольная его реализация на местах. Новые нормативные акты должны также непременно учитывать варианты внедрения альтернативных льготной ипотеке механизмов, таких как лизинг жилья, арендные и наёмные дома и так далее. Тем более черты такой льготы, казалось бы, надёжного финансового инструмента скоротечно исчезают.

Здесь государственная политика развития жилищного строительства направлена на поддержку первоочередных потребностей населения и снятие административных барьеров. Несмотря на стагнацию доходов населения и снижение объёмов государственного финансирования, в 2021–2024 гг. среднегодовой объём ввода жилья составил более 106 млн м<sup>2</sup>, во многом за счёт самостоятельного развития населением ИЖС, что иллюстрируют гистограммы с комментариями в поле данных на сложно-структурированном рис. 2.

Ещё одним, важнейшим, по мнению авторов статьи, представляется организационно-управленческий аспект многослойной проблемы развития ПСК, а именно – усиление роли системы саморегулирования при выполнении тех задач, которые ныне крайне остро стоят перед строительной отраслью и были намечены на первоначальном этапе формирования института саморегулируемых организаций (СРО), в последствие, по существу, национального объединения (НО). Именно тогда НО взяло на вооружение веер различных направлений в виде условных векторов непосредственных и насыщенных коммуникаций с профильным бизнесом и властными структурами разного уровня, оказания всевозможной помощи бизнесу в целях повышения эффективности работы отечественного ПСК в регионах всех восьми Федеральных округов страны.

Векторы предписывали всестороннее обеспечение функций т. н. профессиональных сервисных компаний, которые призваны профессионально защищать интересы строительного бизнеса, создавать дополнительные механизмы поддержки для его развития и существенного роста, совместно преодолевать реальные трудности разной сложности, периодически возникающие на практике. В активе СРО как по направлениям проектирования, так и строительства уже наблюдается укрепление деловых связей и контактов через профессиональные рабочие группы и перспективные коммуникации с ГД, Советом Федерации, Правительством и Минстроем России.

К достигнутым результатам справедливо можно отнести известную оптимизацию административных процедур, повлиявших на сокращение объёма избыточных

---

<sup>15</sup> Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 г. № 510-р «Об утверждении методики формирования индекса качества городской среды».



требований, предъявляемых к застройщикам в процессе проектирования и строительства, что привело к получению заметных экономических эффектов исполнителей. Правда, всеобщего использования и распространения такая технология оптимизации ещё не получила в связи с активным противостоянием региональных властей подобной новации. Зато через усилия и меры поддержки СРО, носившие главным образом нематериальный характер, например, в деле создания эскроу-счетов (англ. *escrow*), на которых накапливались существенные денежные средства, в проектировании и строительстве сложилась стабильная и позитивная ситуация<sup>16</sup>.

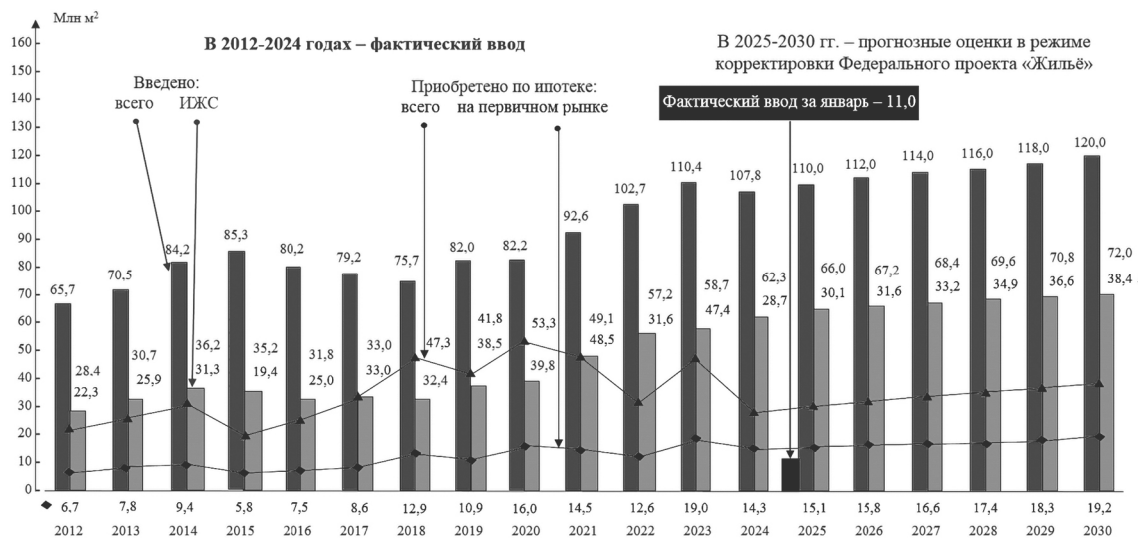


Рис. 2. Динамика объемов жилищного строительства и доли объема за счёт ипотечного кредитования, млн м<sup>2</sup>. Составлено авторами статьи по данным Министерства экономического развития России

В этот явно позитивный актив следует добавить инициативы СРО по разработке и внедрению системы оценки и измерения деловой репутации саморегулируемых игроков строительного рынка и рынка проектно-изыскательских услуг, что непосредственно повышает гарантии заказчику своевременного и качественного исполнения коммерческого контракта. Этому организационно-экономическому и юридико-техническому эффекту имеется убедительная интерпретация объяснение, поскольку передовой опыт опережающего развития, рыночная активность и деловая репутация (по существу, бренд строительной или проектной компании) становятся основой для выбора подрядной организации не только со стороны соискателей бюджетного финансирования [1].

<sup>16</sup> Эскроу-счёт является специальным условным банковским счётом, используемым для обеспечения безопасных расчётов между покупателем и продавцом, особенно в сделках с недвижимостью при долевом строительстве. В этом случае деньги покупателя хранятся на эскроу-счёте до тех пор, пока застройщик не выполнит свои обязательства по договору, например, не сдаст дом в эксплуатацию. См. ГК РФ Статья 860.7. Договор счёта эскроу (в ред. № 212-ФЗ от 26.07.2017).

Здесь уместно вспомнить о существовании, так сказать, узкого места в деятельности отечественного ПСК, а именно о качестве проектирования строительных работ. Так, в 2023 г. силами национального объединения СРО была подвергнута анализу работа 860 организаций, которые подготовили проекты с грубыми и грубейшими ошибками и нарушениями<sup>17</sup>. Оказалось, что 86,6 % из них либо не являются членами саморегулируемых организаций, либо не состоят в Национальном Реестре Специалистов (далее по тексту – НРС)<sup>18</sup> в области строительства. Более того, анализ материалов показал, что из 960 эффективных организаций с высокими показателями деятельности, оборот которых превышает 400 млн руб. за год, лишь 250 состоят в системе СРО.

В этой связи, как представляется, следует усилить взаимодействие проектировщика и заказчика не только на стадиях предпроектной и проектной подготовок или прохождения экспертизы, но также и в процессе эксплуатации уже созданного объекта с учётом вопросов обеспечения пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, вопросов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций. К сожалению, действующие сегодня механизмы финансирования допускают распределять, обычно малодоступные, бюджетные средства среди неквалифицированных и некомпетентных заказчиков объекта. Необходимо всячески повышать квалификацию собственно заказчика, привлекать в его штат специалистов НРС, следить за членством организации в СРО, повышать ответственность исполнителей на протяжении всего жизненного цикла объекта [3].

Однако в изучаемой отрасли действует достаточно много специалистов с откровенно низкой квалификацией, а препятствием такому наплыву опасных носителей риска человеческого фактора может служить непереносимое требование обязательного членства в региональной СРО, скажем, даже подрядчика, осуществляющего капитальный ремонт многоквартирных домов где-нибудь в глубине Ленинградской области вне зависимости от суммы коммерческого контракта. В любом случае в ходе повышения квалификации специалистов и при обстоятельном анализе многообразных рисков человеческого фактора должны быть рассмотрены ключевые ошибки, допускаемые при обследовании строительных конструкций, зданий и сооружений, при разработке конструктивных, объёмно-планировочных, архитектурных, технологических решений, решений по планировочной организации земельного участка и по проекту организации строительства.

### **Проблема образования цен и тарифов в ПСК**

Отдельным направлением исследований аналитиков строительной индустрии служит развитие сметного инжиниринга в подотраслях ПСК в связи с тем, что система образования цен и тарифов сформировалась ещё в советский период, когда финансирование в стране носило исключительно централизованный характер. Сегодня эконо-

---

<sup>17</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе «зелёного») развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе «зелёного») развития в Российской Федерации».

<sup>18</sup> В полном Национальном Реестре Специалистов (НОСТРОЙ) содержится информация как о включённых, так и об исключённых отраслевых специалистах. По состоянию на 15.06.2025 в электронной базе Реестра подтверждены сведения о 230 895 специалистах. / <https://nrs.nostroy.ru/> (дата обращения: 01.07.2025).

мика с элементами рыночных институтов во многом стала иной, а методы образования цен и тарифов не претерпели каких-либо значительных изменений, что повлекло за собой возникновение ряда серьёзных трудностей. Одна из них заключается в том, что т. н. «попадание» в итоговую сметную стоимость на завершающих стадиях строительства, которая закладывалась на этапе проектирования, происходит лишь в 20 % случаев, а в остальных 80 % случаев (случайное совпадение с эффектом В. Парето) сметная стоимость не имеет ничего общего с реальным положением дел на практике [2].

В этой связи, конечно, надо отметить трудоёмкую и весьма продолжительную работу специалистов ФАУ «Главгосэкспертиза России», посвящённую переходу от базисно-индексного метода к ресурсно-индексному подходу в ценообразовании строительства, который используется практически во всех регионах страны. Несмотря на то, что наполнение ФГИС ЦС (Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве) реестр сметных нормативов, по состоянию на 16.06.2025, необходимой информацией остаётся на уровне 10 %, важны те вариативные возможности, которые предоставляет новая система расчётов.

Для информационного обогащения и цифрового совершенствования внедряемого подхода ценообразования в строительстве интересным видится опыт электронного Центра по ценообразованию, создание которого предназначалось для информирования и обслуживания заказчиков и подрядчиков в области строительства. Ресурс включает в себя ряд механизмов защиты от ошибок: как на этапе планирования объекта, так и на этапе его торгов, в частности, широко рекламируемый механизм расчёта начальной максимальной цены контракта, заложенный в предлагаемом сервисе, что даёт возможность формировать проект на строительные работы по принципу известного конструктора «LEGO».

Тем не менее, в изыскательских работах и в строительстве допускается и дифференцированный подход, т. е. использование иных методов ценообразования, таких как метод конъюнктурного анализа, метод аналогий и деятельностной компаративистики, которые опираются как на достоверные данные по сопоставимым технологиям, техникам и ресурсам, так и на метод учёта понесённых затрат по элементам и по статьям калькуляции.

Для последнего метода специалисты главного экспертного ведомства подготовили и разместили на платформе ФГИС ЦС пример такой калькуляции в «прозрачном» формате *Excel*-файла, состоящего из трёх таблиц с пояснительной запиской и с подробной пошаговой инструкцией с тем, чтобы у разработчика оставалась возможность выполнять расчёты в режимах итерационной процедуры самостоятельно, а затем защищать полученные результаты в экспертных процедурах. В подобных случаях повышать эффективность даже такой рутинной счётной работы можно, обратившись к применению современных цифровых технологий, которым, естественно, следует оперативно научиться и применять их в строительном деле армией практикующих профильных экономистов.

### **Цифровая трансформация экономики строительства и восприятие цифровых технологий на службе ПСК**

В этом направлении исследования деятельности отечественного ПСК особое внимание следует уделить поиску возможностей внедрения цифровых технологий информационного моделирования, включая применение информационной модели в качестве формирования разделов подготовки технической документации, а также оптимиза-

ции общей модели оценки соответствия улучшений земельного участка, т. е. строительства и эксплуатации зданий и сооружений нормативным требованиям безопасности.

Ускоренными темпами необходимо внедрять в повседневную деятельность проектантов и разработчиков прогрессивные, в том числе цифровые, формы эксплуатации и управления жизненным циклом объектов капитального строительства. Также следует обеспокоиться своевременным введением стандартных требований к исполнительной документации по проектированию, строительству и отдельно к исполнительной документации, применяемой при эксплуатации зданий и сооружений, в том числе с целью увеличения срока эффективной эксплуатации зданий и сооружений и, наконец, для повышения эффективности применения технической документации, разрабатываемой в форме информационной 3D-модели.

Здесь интересным представляется План мероприятий, разработанный в формате «дорожной карты» рабочей группой по повышению эффективности организации труда в строительстве под руководством Президента НОПРИЗ А. Ш. Шамузафарова. План для примера представлен небольшим фрагментом в табл. 2 и касается процессов разработки в ускоренном порядке нового профессионального стандарта для ПСК.

Таблица 2

**План мероприятий по повышению эффективности организации труда в строительстве**

(источник: Дорожная карта рабочей группы Шамузафарова А. Ш.)

№ п/п	Перечень задания	Исполнитель задания	Срок исполнения	Регламентирующий документ	Перечень мероприятий
1	Разработка профессионального стандарта по строительному контролю	НОСТРОЙ, Минтруд России, Минстрой России	4 квартал 2024 года	Приказы Минтруда России	Сформированы квалификационные требования к лицам, осуществляющим строительный контроль со стороны заказчика, со стороны подрядчика и контроль проектной организации
2	Актуализация профессиональных стандартов для ответственных специалистов по инженерным изысканиям, проектированию и строительству	НОПРИЗ, НОСТРОЙ, Минтруд России, Минстрой России	3 квартал 2025 года	Приказы Минтруда России	Актуализированы профессиональные стандарты, а также программы подготовки и оценочные средства независимой оценки квалификации специалистов
3	Актуализация профессиональных стандартов для ответственных специалистов в сфере экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий	НОПРИЗ, НОСТРОЙ, Минтруд России, Минстрой России, ФАУ «Главгосэкспертиза России»	3 квартал 2025 года	Приказы Минтруда России	Актуализированы профессиональные стандарты, а также программы подготовки и оценочные средства независимой оценки квалификации специалистов

### Заключение

Самой очевидной и насущной позицией таргетирования, которая стоит сегодня перед отраслью и требует своего незамедлительного решения, является обеспечение устойчивого экономического роста отечественного ПСК, во-первых, как системного процесса, охватывающего практически все отрасли реального сектора экономики страны, и, во-вторых, как компоненты тотального и законченного промышленно-производственного цикла. Но строительство как было, так и остаётся самой трудоёмкой и материалоёмкой промышленной отраслью реального сектора экономики. И с позиций решения указанной задачи преимущественно стратегического порядка, а именно – обеспечения задаваемых параметров роста из проектов и программ федерального уровня, и, разумеется, не приснопамятного «нулевого роста», является понижение чрезвычайно высокой ресурсоёмкости строительства. Препятствиями к успешному решению поставленных задач будут служить всё более повышающиеся в условиях заметной инфляции производственные затраты на строительство и эксплуатационные расходы по уже построенным и принятым в строй зданиям, сооружениям и конструкциям любого вида, назначения и размещения.

Высоко эффективная хозяйственная деятельность отечественного ПСК может быть сформирована при условии снятия системных и структурных противоречий в развитии других отраслей народного хозяйства с учётом принятия исключительно научно обоснованных управленческих решений. При этом необходимо избегать всевозможных рефлексивных реакций при разработке важнейших и перспективных направлений целевого инвестирования вложений в создание действительно новейших производств, реконструкцию и модернизацию сложившихся производственных объектов, в разработку и создание новых материалов и изделий, базовых инновационных технологий на базе результатов цифровой трансформации, в финансирование сложных проектов т. н. ревитализации основательно разрушенных, но освобождённых в ходе СВО территорий, с помощью эффективно и устойчиво развивающегося ПСК. Правда, в подобной ревитализации нуждаются и многие территории российских вполне мирных городов и поселений.

Именно такой путь, по мнению авторов статьи, послужит основой промышленного роста отрасли, которая по своему предназначению служит адекватным инструментом координации всевозможных усилий в подъёме всей экономики страны, росту ВВП в том числе за счёт производственных усилий ПСК, преодолевающего старые и новые внешние и внутренние вызовы, угрозы и риски.

### Список литературы

1. Шамузафаров, А. Ш. Новостной портал / А. Ш. Шамузафаров // Вестник инженерных изысканий. – 2025. – № 7(108). – С. 2–12.
2. Цацулин, А. Н. Анализ деятельности предприятий реального сектора экономики и финансовых организаций / А. Н. Цацулин, А. И. Быков; под науч. ред. И. И. Елисеевой. – 6-е изд., испр. и доп. – СПб.: ЦНИТ «Астерион», 2023. – 516 с. – (Библиотека финансовой аналитики).
3. Богатырёв, И. С. Экономический подход к анализу субстрата человеческого фактора и измерению рисков его образующих / И. С. Богатырёв, А. Н. Цацулин // Управленческое консультирование. – 2024. – № 6 (186). – С. 153–175.

4. Курбатова, О. В. «Менделеевград» – градостроительный ответ демографическому вызову / О. В. Курбатова // Вестник национального объединения изыскателей и проектировщиков. – 2025. – № 2 (21). – С. 56–65.

5. Чугуевская, Е. С. О пространственном развитии Российской Федерации. По материалам Министерства экономического развития РФ / Е. С. Чугуевская // Вестник национального объединения изыскателей и проектировщиков. – 2025. – № 2 (21). – С. 42–55.

6. Возняк, Е. Р. История в зеркале архитектуры / Е. Р. Возняк // Вестник. Зодчий. 21 век. – 2025. – № 2. – С. 10–15.

7. Шамузафаров, А. Ш. Малые поселения – душа великой России и её будущее / А. Ш. Шамузафаров // Вестник национального объединения изыскателей и проектировщиков. – 2025. – № 2 (21). – С. 90–98.

### References

1. Shamuzaфарov A. S. (2025) Novostnoy portal [News Portal]. Bulletin of Engineering Surveys, 7(108), pp. 2–12.

2. Tsatsulin A. N., Bykov A. I. (2023) Analiz deyatel'nosti predpriyatiy real'nogo sektora ekonomiki i finansovykh organizatsiy [Analysis of the Activities of Enterprises of the Real Sector of the Economy and Financial Organizations]. Textbook for bachelors, masters and postgraduates. Series: Library of Financial Analytics, 6th ed., corrected and supplemented. Corresponding Member of the Russian Academy of Sciences, Doctor of Economics, Professor Eliseeva I. I. (Sc. Ed.). St. Petersburg: CSIT Asterion. 516 p.

3. Bogatyrev I. S., Tsatsulin A. N. (2024) Ekonomicheskiy podkhod k analizu substrata chelovecheskogo faktora i izmereniyu riskov yego obrazuyushchikh [An Economic Approach to the Analysis of the Human Factor Substrate and the Measurement of the Risks that Form]. Administrative Consulting, 6, pp. 153–175.

4. Kurbatova O. V. (2025) «Mendeleyevgrad» – gradostroitel'nyy otvet demograficheskomu vyzovu [Mendeleyevgrad: An Urban Planning Response to the Demographic Challenge]. Bulletin of the National Association of Surveyors and Designers (Suppl.), 2(21), pp. 56–65.

5. Chuguevskaya E. S. (2025) O prostranstvennom razvitiy Rossiyskoy Federatsii. Po materialam Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya RF [On the Spatial Development of the Russian Federation. Based on the Materials of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation]. Bulletin of the National Association of Surveyors and Designers (Suppl.), 2(21), pp. 42–55.

6. Voznyak E. R. (2025) Istoriya v zerkale arkhitektury [History in the Mirror of Architecture]. Bulletin. Architect. 21st Century, 2, pp. 10–15.

7. Shamuzaфарov, A. S. (2025) Malye poseleniya – dusha velikoy Rossii i yeyo budushcheye [Small Settlements: The Soul of the Great Russia and Its Future]. Bulletin of the National Association of Surveyors and Designers (Suppl.), 2(21), pp. 90–98.

**P. A. Rogachevsky<sup>19</sup>, A. N. Tsatsulin<sup>20</sup>. Problems of the Industrial and Construction Complex in the Development Content of the Regional Economy in Difficult Economic Conditions.** In this article the authors consider some of the problems that have emerged in the domestic industrial and construction complex over the past three decades of transition economy, that is, the transition of the industry to the rails of almost market economy, taking into account the missing elements of the institutional economy. The problems under study formed the *object* of the scientific research of the authors, and the mechanism for overcoming and / or mitigating them served as the *subject* of this study. A full-fledged study of the object and the development of measures to improve the said mechanism when solving related problems will help achieve the main *objective* of the study itself, which is to increase the comprehensive efficiency of the domestic industry while improving the socio-economic situation of our country in the long term until 2036.

*Keywords:* national project, investment and construction cycle, escrow account, self-regulatory organization, national register of specialists, revitalization, rehousing.

---

<sup>19</sup> Pavel A. Rogachevsky, Deputy Director, Department of Technological Connections and Networks, PJSC "Element"; Postgraduate Student, Department of Economics, North-West University (7A Kavalergardskaya St., St. Petersburg, 191015, Russia), e-mail: 89626976064@list.ru.

<sup>20</sup> Aleksandr N. Tsatsulin, Professor, Department of Economics, North-West University (7A Kavalergardskaya St., St. Petersburg, 191015, Russia), Doctor of Economics, Professor, e-mail: vash\_64@mail.ru.