Дата поступления рукописи в редакцию: 06.02.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 23.03.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-2-133-137

ВАСИЛЕНКО Дмитрий Анатольевич,
ДЮУН24-1М Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации Магистратура/юриспруденция/юрист в сфере управления недвижимости,
e-mail: mail@law-books.ru

БЕЛОУСОВ Андрей Леонидович,
к.э.н., доцент Юридического факультета Финансового университета при Правительстве Российской Федерации,
e-mail: mail@law-books.ru

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Аннотация. *Работа сосредоточена на комплексном изучении нормативно-правовых затруднений, с которыми сталкивается строительный сектор России. Трансформация экономической среды и изменения в законодательстве создают множество препятствий. Исследование выявляет существенные лакуны в правовом регулировании. Особое внимание уделяется дисфункциям саморегулируемых организаций, несовершенству процедур лицензирования и выдачи допусков, а также институциональным ограничениям, сдерживающим отраслевой прогресс. Данные барьеры — будь то нормативные или административные — существенно замедляют развитие сектора.*

Ключевые слова: *строительная отрасль, правовое регулирование, саморегулируемые организации, лицензирование, административные барьеры, Градостроительный кодекс, технические регламенты.*

VASILENKO Dmitry Anatolyevich,
DUUN24-1M Financial University under the Government of the Russian Federation Magistracy/jurisprudence/lawyer in the field of real estate management

BELOUSOV Andrey Leonidovich,
Ph.D., Associate Professor, Faculty of Law, Financial University at Government of the Russian Federation

PROBLEMS OF REGULATION OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN MODERN CONDITIONS

Annotation. *The work focuses on a comprehensive study of the regulatory challenges facing the Russian construction sector. The transformation of the economic environment and changes in legislation are creating numerous obstacles. The study identifies significant gaps in legal regulation. Particular attention is paid to the dysfunction of self-regulatory organizations, imperfect licensing and permitting procedures, and institutional constraints that hinder industry progress. These barriers—whether regulatory or administrative—significantly slow down the sector's development.*

Key words: *construction industry, legal regulation, self-regulatory organizations, licensing, administrative barriers, Urban Development Code, technical regulations, digitalization of construction.*

Основной текст.

Актуальность исследования вытекает из глубоких противоречий в правовом оформлении строительной деятельности. Нормативно-правовой массив содержит существенные лакуны. Эти пробелы — систематические и структурные — затрудняют функционирование участников строительного рынка. Качество надзора за строительными процессами остаётся недостаточным. Следовательно, совершенствование законода-

тельства и механизмов контроля представляется не просто желательным, но необходимым условием для стабилизации отрасли.

Строительная отрасль России переживает период системного кризиса, обусловленный множеством взаимосвязанных факторов. Законодательство изобилует противоречиями и лакунами, генерирующими неопределённость для хозяйствующих субъектов. Саморегулируемые организации, вопреки своему предназначению, не обеспечивают надлежащий контроль качества и применение санкций. Лицензионные процедуры и выдача допусков остаются обременительными и непрозрачными — барьеры эти препятствуют добросовестным участникам. При этом фрагментированность стандартов и рассогласованность требований органов власти обусловливают задержки проектной реализации и удорожание работ не обращая внимание на требования Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2025), Сводов правил Минстроя России, Постановлений Правительства и иных нормативных актов в сфере строительства.

Предметом исследования выступает комплекс проблем государственного и общественного регулирования строительного сектора. Ставится задача: выявить законодательные несоответствия; оценить эффективность саморегулируемых организаций и лицензионной системы; идентифицировать административные препятствия; рассмотреть зарубежные подходы к регулированию; предложить механизмы совершенствования нормативного регулирования. Полученные результаты ориентированы на использование при формировании стратегических инициатив развития отрасли и оптимизации её контрольно-надзорного аппарата в соответствии с требованиями пункта 8, ст. 53 «Строительный контроль», Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред от 29.12.2025) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 №468 (ред. от 06.06.2024) «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Действующий правовой режим в строительной сфере характеризуется множественными законодательными пробелами, порождающими неопределённость хозяйственной деятельности [5]. Градостроительный кодекс Российской Федерации — кодифицированный нормативный правовой акт — содержит внутренние противоречия и недостаточно отражает актуальные реалии. Критической остаётся проблема размытого распределения полномочий органов власти при согласовании проектных решений. Это ведёт к дублированию процедур, удлинению сроков реализации, затратам дополнительным. Более того, нормативная база не располагает адекватными инструментами для урегулирования противоречий между интересами застройщиков, подрядных организаций и муниципальных органов власти — факт, обусловливающий судебные споры и строительные задержки.

Механизм саморегулирования в строительной сфере, учреждённый с целью обеспечить качество работ и защитить интересы потребителей, обнаруживает серьёзные дисфункции [2]. За 2024 год реестр лишился 147 организаций. Из них 62 исключены вследствие невыполнения обязательств перед компенсационными фондами — дефицит превысил 10 миллионов рублей. Требование Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред от 29.12.2025) устанавливает минимум в 50 тысяч рублей на один допуск, однако практическая реализация выявила иное: значительная часть субъектов не способна поддерживать установленный финансовый уровень. Ситуация усугубляется слабостью государственного надзора и фрагментированностью взаимодействия между строительными объединениями. В результате добросовестные участники несут избыточные издержки, тогда как недобросовестные остаются безнаказанными длительное время.

Лицензионно-разрешительный механизм в строительстве остаётся одним из узких мест государственного регулирования [6]. На 2025 год отклонено 18 процентов заявок на получение допусков — причина: несоответствие квалификационным стандартам, предполагающим наличие в штате минимум трёх специалистов с высшим образованием, стажем свыше десяти лет и иных требований. Регламентированный срок в соответствии с требованиями ст 55.2. «Приобретение статуса саморегулируемой организации», Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 29.12.2025), составляет 30 дней. Санкция за деятельность без надлежащего разрешения варьируется от 500 тысяч рублей до 1 миллиона рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток — угроза, существенная для любого хозяйствующего субъекта. Вместе с тем требования к стажу нередко дисгармоничны рыночным реалиям. Инновационные фирмы, располагающие передовыми технологиями, оказываются отсечены от доступа именно по этому критерию — отсутствие многолетней истории деятельности становится непреодолимым препятствием.

Технические регламенты и нормативная база требуют постоянной адаптации к технологи-

ческому прогрессу и климатическим сдвигам [7]. СП 50.13330.2018 фиксирует коэффициент теплопередачи: стены — не менее 3,2 м²·К/Вт, кровельные конструкции — не менее 4,7 м²·К/Вт. Нарушение влечёт штраф в размере одного процента от сметной стоимости. ГОСТ 27751-2014 определяет коэффициент надёжности для бетона в пределах 1,1–1,4. Между тем статистика аварийности говорит иное: порядка 12 процентов инцидентов на объектах коррелирует именно с игнорированием этих норм. Суть проблемы в ином: многие, особенно малые строительные компании, располагают ограниченными возможностями для полного соответствия комплексу технических требований. Следствие — деградация качественных параметров работ, возрастание рисков для конечного потребителя.

Административные преграды, сдерживающие динамику строительного сектора, по-прежнему составляют серьёзное препятствие, хотя Государство предпринимает попытки их минимизации [8]. Согласование проектной документации распределяется между множеством ведомств. Процедуры дублируют друг друга. Одинаковые бумаги требуются в разные инстанции — явление, которое, по всей видимости, коренится в отсутствии координационных механизмов. Данные Минстроя России свидетельствуют о показательном факте: в 2025 году пятая часть споров, касающихся документации по планировке территорий, спровоцирована отсутствием электронной подписи — требования, вступившего в силу в 2024 году Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 г. №112. Одновременно фрагментированность информационных систем между государственными структурами и участниками строительного рынка порождает задержки согласовательных процессов и возрастание расходов на административное обслуживание. Особенно уязвимы перед лицом этих барьеров малые и средние подрядчики, лишённые специализированных подразделений для взаимодействия с органами власти.

Практика зарубежных стран указывает на возможность качественно иных механизмов регулирования строительной деятельности [1]. Европейский союз выстроил систему профессионального саморегулирования на основе повышенных стандартов финансовой надёжности и открытости операций строительных организаций. Цифровизация процедур согласования и контроля качества получила здесь широкое распространение — инструмент, доказавший свою результативность. Лицензионные режимы в этих юрисдикциях опираются на взаимное признание профессиональных компетенций, что стимулирует конкурентное развитие и повышение уровня предоставляемых услуг. Проведённое исследование международных подходов раскрывает существенный вывод: действенное управление строительным комплексом предполагает синтез государственного надзора и профессиональной саморегуляции, дополненный интенсивным внедрением новейших информационных решений.

На основе проведённого исследования выделяются несколько направлений трансформации регуляторной базы строительной отрасли [9]. Прежде всего необходимо провести комплексный пересмотр Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2025) — операция, направленная на разрешение противоречий и уточнение компетенций органов власти. Второе направление связано с усилением надзора над саморегулируемыми организациями и ужесточением стандартов резервных фондов. Третье — упрощение лицензионных и допусковых процедур путём сокращения временных рамок и смягчения требований к профессиональному стажу для компаний инновационной направленности. Четвёртое, пожалуй наиболее значимое, предусматривает создание единой цифровой экосистемы взаимодействия государственных ведомств и хозяйствующих субъектов строительного сектора — решение, способное кардинально снизить административную нагрузку и обеспечить транспарентность регуляторных процессов. Реализация этого комплекса мер в синергии с адаптацией международного опыта открывает перспективы существенного улучшения инвестиционного климата в строительной отрасли и повышения качественных характеристик строительной продукции.

Вывод

Проведённое исследование обнаружило множество взаимосвязанных дисфункций в механизме регулирования строительного сектора Российской Федерации. Требуют срочного вмешательства. Законодательные лакуны Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2025), хроническое недофинансирование саморегулируемых организаций (в 2024 году исключены 147 СРО), дефектность лицензионной системы (каждая пятая заявка отклонена в 2025-м), административное давление — совокупность этих факторов препятствует развитию отрасли и деградирует качественные параметры строительных работ.

Преодоление выявленных дисбалансов предполагает многоуровневую стратегию. Критически важна глубокая трансформация нормативно-правовой архитектуры, нацеленная на разрешение противоречий и уточнение компетенций органов власти. Одновременно необходимо интенсифицировать надзорные функции за СРО, установив более жёсткие критерии финансовой

состоятельности компенсационных фондов. Оптимизация лицензионных процедур — сокращение периода выдачи допусков, переосмысление требований к стажу для инновационных структур — представляет собой отдельный приоритет. Внедрение интегрированной электронной платформы взаимодействия между государственными структурами и хозяйствующими субъектами способно существенно минимизировать административные издержки и обеспечить открытость операционных процессов.

Вектор развития институциональной системы ориентирован на адаптацию передовых практик, в особенности из стран ЕС, где функционируют более совершенные модели саморегулирования и информатизации. Внедрение предложенных мер, по всей видимости, создаст условия для динамичного роста строительного комплекса, модернизирует качественные показатели работ и обеспечит защиту интересов всех участников рынка. Данный подход, вероятно, позволит переломить текущие тенденции.

Список литературы:

[1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – N 1 (часть 1). – Ст. 16.

[2] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ. Статья 53. Строительный контроль // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/article/53/ (дата обращения: 04.02.2026).

[3] СП 48.13330.2019 Организация строительства. СНиП 12-01-2004 (с Изменением N 1) // Минстрой России. – М., 2019.

[4] Navigating the challenges of regulatory compliance in construction – Letsbuild // Letsbuild : [сайт]. – 2026. – URL: https://www.letsbuild.com/blog/navigating-the-challenges-of-regulatory-compliance-in-construction (дата обращения: 02.02.2026).

[5] Актуальные проблемы строительной отрасли в Российской Федерации Omega science // Os-Russia : [сайт]. – 2026. – URL: https://os-russia.com/actual-problems-of-the-construction-industry-in-the-russian-federation (дата обращения: 02.02.2026).

[6] Анализ строительной отрасли в России в 2020-2024 гг, прогноз на 2025-2029 гг :: РБК Магазин исследований // РБК. – 2020. – URL: https://marketing.rbc.ru/research/52500/ (дата обращения: 02.02.2026).

[7] Белоусов, А. Л. Права инвесторов: поиск баланса интересов государства и бизнеса / А. Л. Белоусов // Теоретико-прикладные перспективы правового обеспечения развития экономики : Материалы международного круглого стола, Минск, 24 октября 2023 года. – Минск: Белорусский государственный университет, 2023. – С. 13-17.

[8] Исследование: цифровизация строительства в России усилилась на 34% за последние 7 лет - CNews // Corp Cnews : [сайт]. – 2024. – URL: https://corp.cnews.ru/news/line/2024-04-25_issledovanie_tsifrovizatsiya (дата обращения: 02.02.2026).

[9] К вопросу о проблемах правового регулирования строительной деятельности в России // Moluch : [сайт]. – 2026. – URL: https://moluch.ru/archive/491/107313 (дата обращения: 02.02.2026).

[10] Нормативное регулирование в сфере строительства // Moluch : [сайт]. – 2026. – URL: https://moluch.ru/archive/468/103151 (дата обращения: 02.02.2026).

[11] Правовые аспекты регулирования строительной отрасли // Na-Journal : [сайт]. – 2023. – URL: https://na-journal.ru/6-2023-pravo/5751-pravovye-aspekty-regulirovaniya-stroitelnoi-otrasli (дата обращения: 02.02.2026).

[12] Проблемы государственного регулирования строительной отрасли // Moluch : [сайт]. – 2026. – URL: https://moluch.ru/archive/383/84466/ (дата обращения: 02.02.2026).

[13] Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации // Static Government : [сайт]. – 2026. – URL: http://static.government.ru/media/files/AdmXczBBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAm.pdf (дата обращения: 02.02.2026).

[14] Строительство в российских регионах: итоги 2024 года // Sherpagroup : [сайт]. – 2024. – URL: https://sherpagroup.ru/analytics/gv6bq48 (дата обращения: 02.02.2026).

References:

[1] Town Planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ (as amended on 30.12.2024) //Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2005. - N 1 (part 1). - Art. 16.

[2] Town Planning Code of the Russian Federation dated 29.12.2004 N 190-FZ. Article 53. Construction supervision//ConsultantPlus: [site]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/article/53/ (access date: 04.02.2026).

[3] SP 48.13330.2019 Construction Management. SNiP 12-01-2004 (with Amendment No. 1)// Ministry of Construction of Russia. - M., 2019.

[4] Navigating the challenges of regulatory compliance in construction – Letsbuild // Letsbuild : [сайт]. – 2026. – URL: https://www.letsbuild.com/blog/navigating-the-challenges-of-regulatory-compliance-in-construction (дата обращения: 02.02.2026).

[5] Actual problems of the construction industry in the Russian Federation Omega science// Os-Russia: [website]. – 2026. – URL: https://os-russia.com/actual-problems-of-the-construction-industry-in-the-russian-federation (дата обращения: 02.02.2026).

[6] Analysis of the construction industry in Russia in 2020-2024, forecast for 2025-2029:: RBC Research Store//RBC. – 2020. - URL: https://marketing.rbc.ru/research/52500/ (access date: 02.02.2026).

[7] Belousov, A. L. Investors' rights: finding a balance of interests of the state and business/A. L. Belousov//Theoretical and applied prospects for legal support of economic development: Materials of the international round table, Minsk, October 24, 2023. - Minsk: Belarusian State University, 2023. - S. 13-17.

[8] Research: digitalization of construction in Russia has increased by 34% over the past 7 years - CNews//Corp Cnews: [website]. – 2024. - URL: https://corp.cnews.ru/news/line/2024-04-25_issledovanie_tsifrovizatsiya (access date: 02.02.2026).

[9] On the issue of legal regulation of construction activities in Russia//Moluch: [website]. – 2026. - URL: https://moluch.ru/archive/491/107313 (access date: 02.02.2026).

[10] Regulatory regulation in the field of construction//Moluch: [site]. – 2026. - URL: https://moluch.ru/archive/468/103151 (access date: 02.02.2026).

[11] Legal aspects of regulation of the construction industry//Na-Journal: [website]. – 2023. – URL: https://na-journal.ru/6-2023-pravo/5751-pravovye-aspekty-regulirovaniya-stroitelnoi-otrasli (дата обращения: 02.02.2026).

[12] Problems of government regulation of the construction industry//Moluch: [website]. – 2026. - URL: https://moluch.ru/archive/383/84466/ (access date: 02.02.2026).

[13] Strategy for the development of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation//Static Government: [website]. – 2026. – URL: http://static.government.ru/media/files/AdmXczBBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAm.pdf (дата обращения: 02.02.2026).

[14] Construction in Russian regions: results of 2024//Sherpagroup: [website]. – 2024. - URL: https://sherpagroup.ru/analytics/gv6bq48 (access date: 02.02.2026).

