

УДК 624

*С.В. НИКОЛАЕВ, д-р техн. наук, заслуженный строитель РФ,
ген. директор ОАО «ЦНИИЭП жилых и общественных зданий (ЦНИИЭП жилища)» (Москва)*

Решение жилищной проблемы в РФ на базе реконструкции и технического перевооружения индустриальной базы домостроения

Показано, что при осуществлении массовой модернизации имеющейся заводской базы домостроения можно обеспечить строительство 90–100 м² необходимого в России социального жилья. Условием выполнения поставленной цели является переход с 2010 г. действующей и технически перевооруженной базы домостроения на строительство социального жилья.

Ключевые слова: крупнопанельное домостроение, социальное жилье.

Обеспеченность жильем остается для жителей Российской Федерации главной приоритетной проблемой.

В настоящее время несколько миллионов человек не имеют жилья; 6 млн человек живут в аварийных и ветхих домах; в неблагоустроенных квартирах проживают более 40 млн человек; 24% всего жилищного фонда не имеет водопровода; 28% не имеет канализации; 37% фонда не оборудовано горячим водоснабжением; миллионы семей десятилетиями стоят в очереди на получение жилья. Как результат – Россия по показателю продолжительности жизни находится далее 120-го места в мире.

Предпринимаемые Правительством РФ усилия по наращиванию объемов жилищного строительства не приводят к ощутимым результатам. Более того, Россия не смогла выйти по объемам жилищного строительства на показатели 1990 г., когда было построено 78,5 млн м² жилья. За 20 лет продекларированного удвоения не произошло. Панацеи в виде ипотеки, малоэтажного, деревянного домостроения, низкоплотной застройки и т. п. в рамках решения жилищной проблемы оказались бесплодными, непрофессиональными.

Между тем даже прежний опыт России подтверждает реальную возможность удвоения объемов жилищного строительства не за 20, а за 5 лет. Так, в СССР в 1956 г. было построено 41 млн м², а уже в 1960 г. – 82,8 млн м². Половина построенного жилого фонда находилась на территории современной Российской Федерации.

Произошло это исключительно за счет перехода на индустриальное крупнопанельное домостроение. До 1990 г. в России была создана огромная база домостроительных комбинатов (409 ДСК) и заводов сборного железобетона (свыше 2 тыс. ЗЖБК). До 1990 г. в РСФСР возводилось 78,5 млн м² жилья, из которых на долю крупнопанельных зданий приходилось 47,3 млн м² (60%).

Итак, отечественный и большой зарубежный опыт альтернативно подтверждает, что интенсивно увеличивать объемы жилищного строительства возможно: на индустриальной основе; с использованием крупнопанельного домостроения.

Почему крупнопанельного домостроения? Потому что крупнопанельный дом по стоимости в среднем дешевле на

15–20% монолитного дома и на 20–25% кирпичного. Строится крупнопанельный дом значительно быстрее, нежели монолитный или кирпичный. Отсюда и вытекает инвестиционная привлекательность крупнопанельных зданий за счет их быстрой возводимости. Критический настрой к крупнопанельным домам и хрущевским пятиэтажкам как к однообразной архитектуре давно исчерпан. В последние десятилетия появилась масса примеров выразительности жилой застройки из крупнопанельных домов – не только жилых, но и социальных объектов, в том числе школ, детских садов, поликлиник.

Предположим, оппоненты соглашаются с индустриальным домостроением и задают вопрос, надо ли снова строить ДСК и ЗЖБК.

Оценивая возможности существующих ДСК и ЗЖБК, следует признать высокую степень изношенности оборудования и форм – более 70–80%. Однако в стоимости домостроительных заводов с учетом созданной инфраструктуры (инженерные сети, дороги, коммуникации) стоимость оборудования, форм и оснастки составляет 35–45%. Коробки зданий, склады заполнителей и готовой продукции, арматурные цеха, котельные, административные здания, другие подсобные помещения и объекты имеют не более 30–40% износа и могут без значительных затрат быть использованы под современную технологию производства сборного железобетона. К этому надо добавить, что кассетные установки на большинстве ДСК снабжены 24-миллиметровым бронированным листом, геометрию которого сложно изменить и испортить. Именно они используются в производстве внутренних стен и перекрытий панельных зданий, обеспечивающих несущую способность, надежность и прочность. Составление базы индустриального домостроения в РФ представлено в табл. 1.

При наличии любых инвестиций их вклад в реконструкцию и техническое перевооружение существующих ДСК в 2–3 раза выгоднее создания новых производств.

У оппонентов может возникнуть вопрос: пусть надо в 2–3 раза меньше средств, но где их взять?

Необходимо уточнить конечную цель данного предложения.

Таблица 1

Экономические районы	Число предприятий		Выпуск продукции, тыс. м ² общ. пл.		Сохранившийся потенциал, %	
	1990 г.	2000 г.	1990 г.	2000 г.	числа предприятий	выпуска продукции
Всего по России,	409	243	47269	6748,05	59,4	14,28
в том числе по районам:						
Северный	21	11	2209,7	55,14	52,4	2,5
Северо-Западный	21	14	3241,7	509,27	66,7	15,7
Центральный	82	46	11047	2663,34	56,1	24,1
Волго-Вятский	20	21	2330	214,59	105	9,2
Центрально-Черноземный	18	18	1836,5	494,63	100	26,9
Поволжский	41	34	5346,4	551,9	82,9	10,3
Северо-Кавказский	38	25	2987	314,06	65,8	10,5
Уральский	50	29	5386,7	1404,5	58	26,1
Западно-Сибирский	42	24	5716,8	245,73	57,1	4,3
Восточно-Сибирский	34	9	3798,8	248,83	26,5	6,6
Дальневосточный	42	12	3367,8	46,06	28,6	1,4

Первое, что известно из мировой практики решения жилищных проблем в разных странах (от США, Франции до Японии): решение жилищной проблемы в достаточно короткий период времени характеризуется значительным ростом объемов жилищного строительства с доведением до показателя 0,8–1 м² на одного человека (в России – 0,35).

Второе: жилищная проблема как таковая заканчивалась по достижении обеспеченности жилищем примерно 28–30 м² на человека. Дальнейшее увеличение нормы обеспеченности жилищем не оказывает заметного влияния на удовлетворение бытовых потребностей. В настоящее время в большинстве стран Европы этот показатель в пределах 30–40 м² и выше, в Америке – более 50 м²; в России – 20–21 м² на человека (в среднем!).

Очевидно, что в настоящее время мы не можем позволить себе задаться целью в ближайшие годы решить жилищную проблему в целом. Достижение норматива обеспеченности до 28–30 м² на человека следует оставить на 2020-е гг. этого столетия.

Анализ санитарно-гигиенических условий проживания в нашей стране, статистических данных увеличения продолжительности жизни в зависимости от обеспеченности жильем в странах, где решена жилищная проблема, позволил установить норму здорового жилища 19–20 м² на человека. При этой норме обеспеченности люди меньше болеют, больше рожают, дольше живут.

Предлагается в социальном блоке программы правительства «Жилище» на ближайшие три года определить цель в виде обеспеченности **всех граждан страны** жильем по норме здорового жилища.

При том, что в среднем по России обеспеченность жильем составляет 20–21 м², более 1/3 граждан России живет ниже нормы здорового жилища. Около 4 млн человек стоят в очереди на получение жилья; государство обязалось по закону предоставить жилье более чем 1 млн граждан. Чтобы удовлетворить первую человеческую проблему – обеспеченность здоровым жильем и достичь минимальной нормы в 20 м² на человека для всех граждан России, необходимо построить и **раздать** (не надо бояться этого слова!) 90–95 млн м² социального жилья. Вот какую цель надо поставить, если признать социальную направ-

ленность будущих действительно амбициозных планов перед страной. И обеспечить выполнение этой цели не в 2020-е гг., а через три года.

Необходимо понять, насколько это реально.

Перейдем к цифрам из практики и опыта.

Наиболее современным домостроительным предприятием по выпуску крупнопанельных жилых домов является ЗАО «ДСК-7» фирмы «Интеко» в Ростове-на-Дону. В течение 14 месяцев, инвестируя в реконструкцию и модернизацию устаревшего предприятия, используя передовые технологии и оборудование, создали производство изделий для строительства крупнопанельных жилых зданий. Мощность этого производства 150 тыс. м² жилой площади, или 215 тыс. м² общей площади в год. Стоимость реконструкции и модернизации 2 млрд р. Таким образом, затраты на реконструкцию и техническое перевооружение на 1 м² общей площади строящихся домов составляют 9300 р.

Какими мощностями в полносборном домостроении располагает РФ?

Годовая мощность предприятий полносборного домостроения уменьшилась в 2000 г. по сравнению с 1990 г. на 85% с 47,3 до 6,8 млн м² общей площади. На 40% сократилось число предприятий КПД, хотя в последние годы объем выпуска крупнопанельных изделий не только сохранился, но и несколько вырос за счет домостроительных предприятий Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Твери, Ростова-на-Дону и др. городов.

В конце 1990 г. база КПД использовалась на 78%, т. е. производственная мощность соответствовала 60,6 млн м². Даже если исходить из предположения сокращения этой базы на 40%, оценочно ее годовая мощность в настоящее время составляет около 40 млн м². Эта оценка учитывает то обстоятельство, что среди 40% так называемых самоликвидировавшихся и перепрофилированных предприятий КПД основную долю составляют предприятия небольшой мощности. Крупные предприятия сохранили основную направленность работы и нуждаются только в получении заказов. Сегодняшние годовые объемы строительства жилья в крупнопанельном исполнении оцениваются примерно в 10 млн м² с использованием мощности на 25–27%.

Таблица 2

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Доля полносборного домостроения в общем объеме, млн м ² (жирным шрифтом выделено социальное жилье)	10	13	17	23
Ежегодный прирост объемов полносборного домостроения, млн м ²		3	4	6
Объем построенного социального жилья, млн м ²		13	43	96

При реконструкции и техническом перевооружении существующей базы домостроения за счет использования современной гибкой технологии и прогрессивного оборудования можно прогнозировать увеличение мощности на 25–35%, т. е. в предположении реанимации всей существующей базы с увеличением ее мощности годовой объем продукции составит 54 млн м².

Возвращаясь к цели за ближайшие три года обеспечить строительство 90–100 млн м² социального жилья и создать для граждан страны приемлемые условия проживания, можно определить потребность в денежных ресурсах. К имеющимся на 2009 г. 10 млн м² годовых мощностей домостроительных предприятий получим представленный в табл. 2 рост мощностей по годам.

Таким образом, в течение 2010–2012 гг. при осуществлении массовой модернизации имеющейся заводской базы домостроения и ее ориентации на выполнение социального заказа – строительство социального и муниципального жилья достигается выполнение поставленной цели. Условием выполнения поставленной цели является следующее: начиная с 2010 г. действующая база домостроения и та, что будет технически перевооружаться, должны полностью перейти на строительство социального жилья.

Какие для этого требуются средства?

Пользуясь цифрой ранее установленных затрат на реконструкцию и техническое перевооружение домостроительных предприятий – 9300 р. на 1 м² мощности, рассчитаем объемы финансирования по годам в млрд р.: 2010 г. – 27,9; 2011 г. – 37,2; 2012 г. – 55,8. Затраты не столь огромны, если их сравнить с объемом финансирования Правительством РФ на 2010 г. федеральной целевой программы «Жилище» в размере 51,7 млрд р.

Итак, использование части средств, выделяемых ФЦП «Жилище» на модернизацию базы крупнопанельного домостроения для строительства социального жилья, является **одним из первых предложений**.



Рис. 1. Блокированные малоэтажные жилые крупнопанельные дома

Другим предложением использования средств на модернизацию базы может стать следующая нетрадиционная форма.

Обратимся к опыту Москвы. Строительство любого жилого дома в Москве ведется по инвестиционному договору с городом, в котором оговаривается процент передачи жилья или денежных средств от квадратных метров строящегося дома. Этот процент достаточно высок и колеблется в пределах 40–50%. Средства идут на предоставление бесплатного жилья, переселение из сносимых домов, на создание и развитие городской инфраструктуры в виде строительства социальных объектов (школ, детских садов) и инженерных коммуникаций. Многолетняя практика показала, что это выгодно для инвестора и этот опыт можно успешно использовать во всех городах и регионах России. Хотя гораздо лучше было бы **в законодательном порядке (как мощный и по настоящему действенный рычаг борьбы с коррупцией!)** ввести правило отчислений квадратных метров или денежных средств (примерно на уровне 40–45%) в бюджет города или села от всех видов строительства, освободив от таких отчислений только социальные виды зданий – социальное (муниципальное) жилье, школы, детские сады, поликлиники и т. п., а также все виды работ по созданию инженерной инфраструктуры. Наиболее значимые средства, вполне естественно, будут поступать от коммерческого жилья и зданий коммерческого назначения.

Если даже представить ситуацию, что по представленному расчету до 2013 г. будет за три года построено 210–220 млн м², из которых 120 млн м² – коммерческое жилье, то только за счет 40% отчислений от этого объема в виде квадратных метров от коммерческого жилья можно будет иметь 48 млн м² социального жилья. Отчисления от всех остальных видов несоциального строительства позволят получить недостающие для поставленной цели средства, т. е. еще 40–50 млн м² (хотя денежные отчисления 40% от коммерческого жилья покроют и эти миллионы).

Возможны и другие варианты привлечения средств на модернизацию существующей базы индустриального домостроения для строительства социального жилья, например использование моделей реализации государственно-частного партнерства:

1. Вложение государственных средств в уставной фонд (капитал) предприятия.
2. Кредитование государством (государственными структурами) инновационных проектов развития домостроительной базы.



Рис. 2. Многоэтажный жилой крупнопанельный дом

3. Дотирование государством процентной ставки по кредитам, взятым домостроительным предприятием на развитие и модернизацию.

4. Государственные гарантии, обеспечивающие получение предприятием необходимых финансовых средств.

5. Налоговые льготы, законодательно устанавливаемые государством, в том числе на развитие производственной базы крупнопанельного домостроения.

При этом самым простым является недавнее предложение Минэкономразвития РФ об уменьшении платежей по налогу на прибыль при возведении социальных объектов и инженерных коммуникаций.

Применение государственно-частного партнерства позволит решить проблему интенсивного развития производственной базы КПД при сокращении дефицита государственного бюджета и необходимом контроле государства за реализацией данной проблемы.

В каком исполнении следует строить социальное жилье?

Многолетняя российской и мировой практикой установлено, что самым дешевым, быстровозводимым, промышленным домом со сроком эксплуатации не менее 60–80 лет является крупнопанельный дом (комфортность и энергоэффективность этих домов находятся в пределах существующих норм).

В настоящее время в крупнопанельном исполнении строятся дома от 2–3 этажей до 25 (рис. 1, 2). С точки зрения эксплуатационных затрат многоэтажные здания значительно уступают малоэтажным (до 40–50%). При этом преимущества крупнопанельных домов перед монолитными, кирпичными, каркасными домами и их разновидностями остаются неизменными при одинаковой этажности. Выбор этажности – это только вопрос наличия и стоимости земли. Увеличение этажности зданий характерно для мегаполисов и больших городов. Но и при этом самым экономичным решением для строительства социального жилья остается возведение крупнопанельных домов (Москва тому доказательство).

Около 80% социального жилья следует строить в малоэтажном исполнении, безлифтовым, 4-этажным, блокированным, с местом для хранения автомобиля и участком земли 2–4 сотки. В крупнопанельном исполнении с набором квартир, обеспечивающим по норме 18–21 м² на человека, это опять-таки самый дешевый вид социального строительства с минимальными эксплуатационными расходами. Ссылки на недостаток земли или на ее стоимость при российских просторах и неосвоенных территориях даже вокруг больших городов абсурдны. Международный опыт строительства, в том числе социального жилья (Копенгаген, Париж, Стокгольм), позволяет считать использование промышленного полносборного домостроения в малоэтажном строительстве социального жилья, в том числе низкоплотного строительства, наиболее экономичным.

В рассмотренной ранее программе роста объемов строительства социального жилья на 2010–2012 гг. ежегодный прирост объемов полносборного домостроения за счет реконструкции и технического перевооружения домостроительных предприятий составлял соответственно по годам 3, 4, 6 млн м². Если на 2013–2014 гг. темп прироста сохранить в объеме 9 млн м² с максимальным финансированием в объеме 83,7 млрд р., то начиная с 2015 г. можно перейти на снижение темпов ежегодного прироста объемов полносборного домостроения. Достигнув к 2019–2020 гг. полной

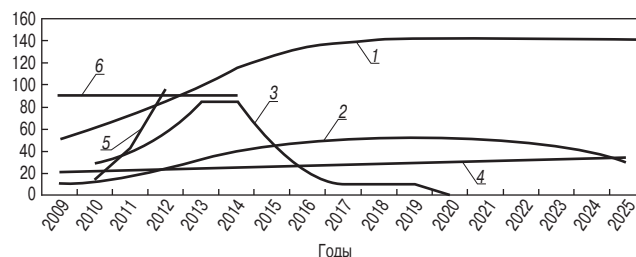
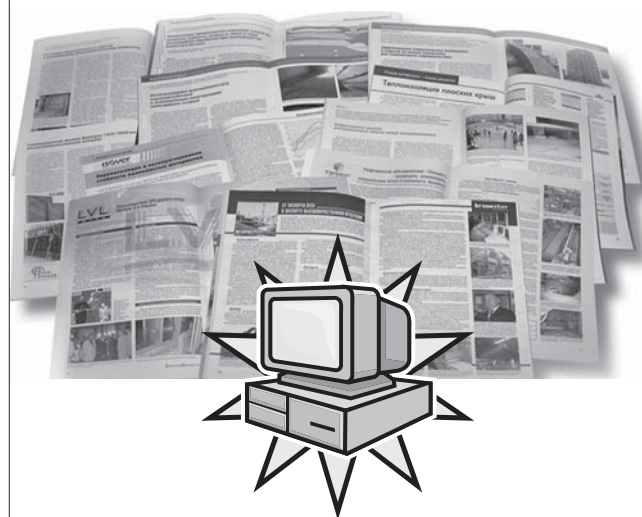


Рис. 3. Решение жилищной проблемы в РФ с помощью крупнопанельного домостроения: 1 — объем строительства жилья, млн м²; 2 — объем полносборного домостроения в общем объеме, млн м²; 3 — объем финансирования развития полносборного домостроения, млрд р.; 4 — обеспеченность жильем, м²/чел; 5 — объем строящегося социального жилья, млн м²; 6 — объем необходимого социального жилья, млн м²

модернизации промышленной базы России и подойдя по средней обеспеченности к заветному рубежу решения жилищной проблемы в 28 м² на человека, можно будет с учетом произошедшей к этому времени амортизации оборудования, устаревания технологии, предъявления меняющихся требований к жилью, например как в США, где все малоэтажное строительство одно-, двухэтажных домов рассчитано на 15–25 лет эксплуатации, перейти на снижение объемов строительства крупнопанельных зданий, оставив их использование в основном в застройке больших городов (рис. 3).

Решение жилищной проблемы для всей страны направлено на осуществление пока не полностью удовлетворенной потребности человека в обеспечении жильем. Время для осуществления этого решения не совсем упущено!

Подписка на электронную версию



Актуальная информация для всех работников
строительного комплекса

ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

<http://ejournal.rifsm.ru/>