

УДК69.056.52

*С.В. НИКОЛАЕВ, д-р техн. наук, генеральный директор
ОАО «Центральный научно-исследовательский и проектный институт
жилых и общественных зданий (ЦНИИЭП жилища)» (Москва)*

Локомотив строительства жилья экономического класса набирает скорость

Обоснована более высокая эффективность реконструкции действующих домостроительных комбинатов по сравнению со строительством новых предприятий. Показано, что в результате модернизации существующей базы стройиндустрии можно в короткий срок увеличить ввод жилья экономического класса на 25–30 млн м² в год, при этом амортизация расходов на реконструкцию из расчета пятилетней окупаемости инвестиций составит около 1 тыс р. на 1 м². Предложено увязать потенциальные возможности реконструированной базы стройиндустрии с государственной программой «Жилище», а также создать центр координации жилищного строительства.

Ключевые слова: крупнопанельное домостроение, модернизация заводов, социальное жилье, программа «Жилище».

Крупнопанельное домостроение возрождается – это показала прошедшая в конце апреля 2011 г. в Москве I Международная научно-практическая конференция «Модернизация крупнопанельного домостроения – локомотив строительства жилья экономического класса». Организаторы мероприятия – ЦНИИЭП жилища и объединенная редакция журналов «Жилищное строительство» и «Строительные материалы»[®] – были приятно удивлены столь значительным проявлением интереса к теме конференции и широким участием руководителей и ведущих специалистов домостроительных предприятий, проектных институтов, инженеринговых и машиностроительных фирм из 33 регионов России и 5 зарубежных стран.

Общее мнение участников конференции – пришло время возрождения строительства жилья промышленными методами, в том числе крупнопанельного домостроения. Недаром КПД позволило в послевоенные годы в течение пяти лет реально удваивать ежегодные объемы строительства жилья. Переход на рыночные отношения в стране завершился для КПД сокращением вдвое числа домостроительных предприятий и почти в 6 раз сокращением объемов строительства жилья в крупнопанельном исполнении.

Между тем, потребность в жилье ежегодно растет, и лучшего инструмента для создания дешевого и ком-

фортного жилья, чем промышленный метод не создала ни отечественная, ни зарубежная наука и практика. Конечно, промышленное производство любого товара, как и производство сборных конструкций для строительства жилья, требует, кроме строительства непосредственно производственных цехов, создания инфраструктуры (от земли до вспомогательных производств и коммуникаций). Капвложения в инфраструктуру, как правило, превышают стоимость основного технологического оборудования. В этой связи 200 действующих домостроительных предприятий обладают неоспоримыми преимуществами при оценке возможности воссоздания базы жилищного строительства на промышленной основе. Без развития промышленной базы домостроения все попытки удвоения объемов жилищного строительства путем лоббирования ипотеки, низкоплотной, малоэтажной застройки и других предложений не привели за последние 25 лет и не приведут к созданию рынка дешевого жилья, тем более в короткие сроки.

Почему созданная база крупнопанельного домостроения пришла в упадок? Из бывшей производственной мощности домостроительных предприятий с годовым объемом строительства 60 млн м² в настоящее время в год строится примерно 10 млн м² панельного жилья. Объяснений мно-

го. Это и укоренившееся мнение, что панельный дом по качеству уступает кирпичному и монолитному, что это однотипные, невыразительные здания с некачественно выполненными швами между панелями. Сработал и административный ресурс, когда в конце 90-х гг. прошлого века Госстрой России создал программу перепрофилирования крупнопанельных домостроительных предприятий. Устарела сама идеология КПД, когда домостроительное предприятие должно было производить сборные железобетонные конструкции, полностью комплектующие здание. Ни монолитных или кирпичных вставок, ни использования сборных сантехкабин и разного рода перегородок, ни наружных панелей из мелкоштучных материалов – всего этого в советское время не допускалось. Кроме того, к концу XX в. физический износ технологического оборудования достиг 60–70%, что предопределило низкое качество железобетонных изделий, невозможность изменения ассортимента продукции.

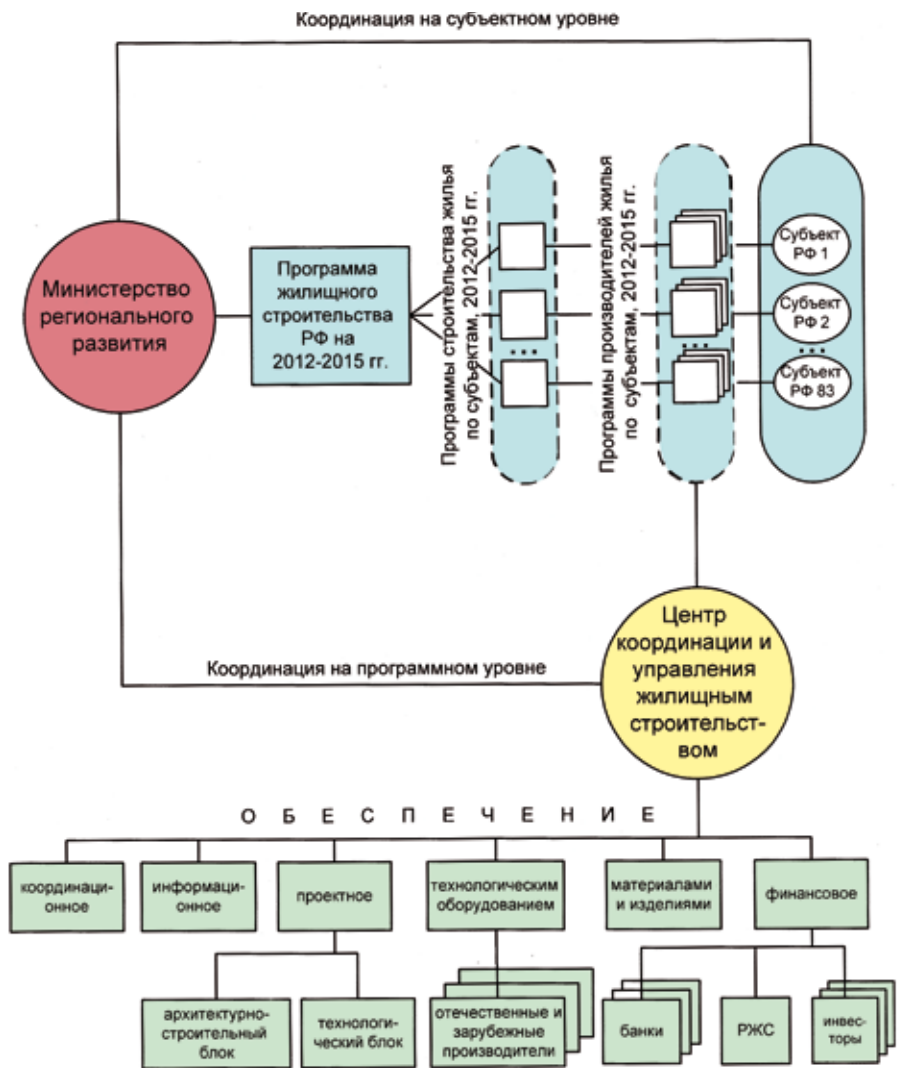
В то время, когда в нашей стране накапливалось негативное отношение к крупнопанельному домостроению, за рубежом активно шла работа по совершенствованию технологии производства сборного железобетона и крупнопанельного домостроения в частности. Созданы гибкие технологические линии, позволяющие в заданных ограничениях по размерам и мас-

се выпускать без переналадок производства железобетонные изделия для строительства жилых и общественных зданий. Примеров работы модернизированных предприятий много, география широка – от Германии, Франции, Финляндии до Литвы, Белоруссии и Малайзии. Да и в России работает несколько предприятий в Москве, Ростове-на-Дону, Екатеринбурге, Калининграде и ряде других городов частично или полностью оснащенные новым оборудованием и по современной технологии, позволяющей строить современное крупнопанельное жилье высокого качества и разнообразной архитектуры.

Важной информацией для участников упомянутой в начале статьи конференции стали сообщения иностранных фирм по стоимости и срокам поставки технологического оборудования для модернизации базы индустриального домостроения. Выступавшие представители фирм EBAWE (Германия), WECKENMANN (Германия), ARCOMAT (Франция), ELEMATIC (Финляндия) привели данные о стоимости модернизации производственного предприятия мощностью 100 тыс. м² жилья в год в пределах 10–11 млн евро. За эти деньги в течение 12–14 месяцев поставляется, монтируется и отлаживается технологическое оборудование для комплексного производства трехслойных панелей наружных стен, внутренних стен, плит перекрытий, вентиляционных шахт, лестниц и лестничных площадок, включая приготовление и транспортировку бетонной смеси. Если пересчитать указанные расходы на 1 м² производственной мощности, то получится 100 евро или примерно 4 тыс. р. Отнесение этих затрат на пятилетнюю окупаемость капитальных вложений означает ежегодную прибавку к себестоимости жилья в пределах 0,8–1 тыс. р. на 1 м², что составляет 3% при стоимости жилья в 30 тыс. р. за 1 м². Модуль производительности в 100 тыс. м² жилья был использован перечисленными иностранными фирмами для сопоставимости затрат. Стоимость проекта будет изменяться при увеличении мощности предприятия (стоимость снижается) и в зависимости от степени автоматизации и роботизации процессов (соответственно стоимость увеличивается).

Важным фактором снижения стоимости модернизации является

Координация жилищного строительства РФ на 2012–2015 гг.



использование отечественного оборудования. Так немецко-российская фирма SIMMER предлагает проводить модернизацию домостроительных предприятий с использованием до 40–50% технологического оборудования, изготовленного на отечественных машиностроительных предприятиях. При этом предлагается снижение стоимости производства 100 тыс. м² жилья примерно на те же проценты. Проектирование современных технологических линий с использованием отечественного оборудования может взять на себя российская фирма СКТБ МПСМ, имеющая многолетний опыт проектирования и строительства заводов КПД и ЖБИ.

Приведенные сведения говорят о том, что модернизация домостроительных предприятий не является затратным мероприятием. Напротив, капитальные вложения весьма оперативно окупаются, а учитывая суще-

ственное различие рыночной стоимости жилья и себестоимости продукции – модернизация домостроительных предприятий является прибыльным делом.

Однако создание современного домостроительного предприятия с гибкой технологией производства не гарантирует получение дивидендов. К сожалению, уже есть примеры, когда наличие современного предприятия не означает автоматического получения заказа на продукцию. Приведем достаточно распространенную ситуацию. Заводу нужен заказ. Директору говорят: «...сейчас рыночные отношения, участвуйте в конкурсах – выигрывайте – получайте заказ...». Сам заказ на строительство жилья на местном уровне формируется весьма общим заданием: есть столько-то земли; надо построить столько-то квадратных метров; одно-, двух- и трехкомнатных квартир – столько-то; площадь

квартир в определенном диапазоне; все современные нормативы должны соблюдаться, а стоимость 1 м² не должна превышать столько-то. Производственники, как правило, не располагают базой современных проектов, типовых – тоже нет, а те что есть – не отвечают нормативам. Проекты, которые формально подходят под задание заказа, требуют их адаптации к технологии и возможностям крупнопанельного домостроительного предприятия. А это – дополнительная работа, как правило не заложенная в проект завода при его модернизации.

Поэтому возникает множество вопросов и недоразумений на стадии эксплуатации модернизированного предприятия, так как при формировании технического задания на его проектирование не была создана номенклатура изделий в виде предельных параметров и основных узлов, в том числе по видам как жилых, так и общественных зданий, что является своего рода гарантией последующей востребованности модернизированного производства.

Тем не менее процесс модернизации домостроительных предприятий пошел – быстро или медленно – это другой вопрос. Если на государственном уровне обеспокоены созданием рынка дешевого жилья, если есть механизм его создания – имеется ввиду за счет привлечения продукции модернизированных домостроительных предприятий – то напрашивается предложение о дополнении к четвертой редакции программы ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг. в части использования мощностей и резервов ДСК и ЗКПД для строительства социального экономичного жилья. Достигается двойной эффект: на 100% используется созданная ранее инфраструктура действующих ДСК и ЗКПД, и в значительных объемах возрастают объемы строительства жилья в индустриальном исполнении. Возможности модернизации домостроительных предприятий оцениваются десятками миллионов м² жилья. В стране продолжают действовать около 210 ДСК и ЗКПД, из продукции которых строится по разным оценкам 10–13 млн м² жилья. При этом производственная мощность этих предприятий используется на 28–32%, а могла бы составлять 35–40 млн м². Что это означает? Это означает, что если будет прове-

дена модернизация этих предприятий и они будут нацелены на выпуск изделий для строительства социального жилья, то только использование существующих производственных мощностей ДСК и ЗКПД даст прибавку в 25–30 млн м² жилья – почти половину от объема, введенного в 2010 г.! Это резервы существующей базы индустриального домостроения. Использовать эти резервы можно только путем модернизации материальной базы, причем в очень короткие сроки. Такой прирост объемов жилищного строительства позволит в 2015 г. вместо планируемых объемов ввода жилья в 90 млн м² достичь 100 млн м².

Модернизацию индустриальной домостроительной базы на ближайшие 3–5 лет предлагается увязать в программе «Жилище» с рынком социального жилья. Стоит внести ясность в понятие социального жилья. С переходом на рыночные отношения чиновники не хотят отдавать жилье населению бесплатно, в лучшем случае хотят сдавать жилье в аренду без права приватизации и продажи. Такой подход имеет право на существование, но нельзя забывать, что есть достаточно большая категория населения, кому государство обязательно предоставить жилье бесплатно с правом на собственность. Речь идет об 1,2 млн человек, которые не имеют жилья, и о 6 млн человек, проживающих в аварийном и ветхом жилье. Предоставление жилья в аренду может касаться населения, желающего улучшить жилищные условия. Это почти треть населения страны (более 40 млн человек), те, кто живет в неблагоустроенном жилье без водопровода, горячей воды, канализации. По меньшей мере у половины этой части населения нет средств для приобретения жилья даже по установленной минимальной цене 30 тыс. р. за м².

Перечисленные выше вопросы и предложения по модернизации домостроительной базы, механизм создания и распределения жилья требуют отражения в программе «Жилище». Пока итоги начала выполнения утвержденной в декабре 2010 г. четвертой программы ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг. столь же плачевны, как предыдущих трех, которые были не выполнены. Согласно отчетным данным по итогам 1 квартала 2011 г.: введено в эксплуатацию жилье пло-

щадью 9,3 млн м², что составило 97,8% к соответствующему периоду прошлого года, тогда как в 2010 г. было введено 9,5 млн м² или 91,1% к первому кварталу 2009 г. Тенденция говорит сам за себя.

Напрашивается вывод – нет системы управления программой «Жилище». Наличие в стране 83 регионов говорит о сложности координации исполнения планов по жилищному строительству. Нюансы по обеспеченности населения жильем, наличию производственных мощностей, обеспеченности материалами, финансовым возможностям регионов – все это далеко не полно отражает сложность управления программой жилищного строительства на федеральном уровне. Не претендуя на оригинальность, автор предлагает создать представленную на рисунке структуру управления жилищным строительством, включающую центр координации жилищного строительства.

Началом работы такого центра и проверкой результативности его деятельности могла бы стать информационно-консультационная работа в регионах и на местах, где возникают трудности с реализацией жилищных программ. Следует признать (и это подтвердила прошедшая конференция по модернизации КПД), что на местах возникает много вопросов, которые на профессиональном уровне решить довольно просто. В первую очередь, это вопросы по энергоэффективности проектов, по адаптации и соответствию планировочных решений квартир социальным нормативам, по совершенствованию технологии производства изделий, по разработке заданий на модернизацию производства и т. п. Все эти вопросы при создании предлагаемого центра могут решаться в блоках архитектурно-строительного и технологического обеспечения.

Многие из перечисленных в данной статье предложений вошли в решение Первой международной конференции по модернизации крупнопанельного домостроения. О полезности и результативности проведенного мероприятия свидетельствует решение о проведении в 2012 г. в Москве II Международной научно-практической конференции «Модернизация крупнопанельного домостроения России». Локомотив строительства жилья экономического класса набирает скорость.