

Хачак Роман Бисланович

преподаватель кафедры финансового менеджмента
Академии маркетинга и информационных
технологий – ИМСИТ г. Краснодар

СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ РЕГИОНОВ

Аннотация:

При постановке новых задач по наращиванию ежегодных объемов жилищного строительства значительно проще решается вопрос инвестирования государства и частных инвесторов. При гарантийной и устойчивой работе домостроительных комбинатов и заводов крупнопанельного домостроения в ближайшие годы направление инвестиций в их реанимацию, реконструкцию и перевооружение становится рентабельным делом, а их дальнейшая производственная деятельность — приносящей стабильную прибыль.

Ключевые слова:

Строительная индустрия, жилищное строительство, рентабельность, территориальное планирование.

Khachak Roman Bislanovich

Lecturer in financial management,
Academy of Marketing and Information Technology –
IMSIT Krasnodar

STATUS AND TRENDS OF THE BUILDING INDUSTRY OF REGIONS

The summary:

In setting the new goals of the annual capacity of housing construction is much easier to solve the problem of investment of public and private investors. Under warranty and the stability of the house-building plants and factories panel construction in the coming years, the direction of investments in their intensive care, rehabilitation and upgrading is cost-effective, and their subsequent production activities - generating stable profits.

Keywords:

Construction industry, housing construction, cost effectiveness, land use planning.

Главной проблемой территориального планирования в Российской Федерации является несовершенство Градостроительного кодекса РФ. Например, он не предусматривает пространственное планирование России, заменяя его набором отраслевых схем, которые неизбежно будут реализовывать свои ведомственные интересы. Отсутствует комплексность территориального планирования «по вертикали» между федеральным, региональным и местным уровнями. Повсеместно возникают сложности с подготовкой участков под строительство для выставления их на аукционы. Одной из главных причин этого является отсутствие средств на подготовку участка к тендеру, т.е. отсутствие дорог и инженерных сетей. У муниципальных образований нет достаточных средств, региональные или федеральные средства для решения этих проблем добываются с большим трудом. Тем не менее, есть ряд регионов, которые разработали свои региональные градостроительные кодексы или соответствующие региональные акты и нормативы. Среди них Москва, Краснодарский край, Ростовская область и другие, но их всего 8 из 89 регионов.

Выявленные недостатки диктуют необходимость системной переработки Градостроительного кодекса - вопросов территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, разграничения полномочий в этих сферах между уровнями государственной власти и муниципальными образованиями.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон

могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При разработке и строительстве компактных образований доступного жилья необходима развитая социальная инфраструктура. Нужна ориентированная на региональные особенности программа проектирования и экспериментального строительства доступного и комфортного жилья. Важно разработать программу совместного долевого участия государства, муниципальных образований различного уровня и бизнеса в реализации национальных проектов, причем эта программа должна определять взаимодействие всех сторон, начиная с градостроительных решений до проектирования и строительства жилых домов, дорог, инженерного жизнеобеспечения, зданий и сооружений здравоохранения и образования. Необходимо стимулирование развития отечественной строительной индустрии к производству современных высококачественных, экологичных строительных материалов и изделий, новых строительных технологий.

Значительная часть жилого фонда, а также объектов инженерного обеспечения в городах и других муниципальных образованиях находится в плохом состоянии. Основная причина - нарушение нормативных сроков проведения текущего и капитального ремонта. В настоящее время 93 млн м² перешло в категорию ветхого аварийного фонда (включая 11,2 млн м², относящихся на бараки и трущобы). 21 июля 2007 г. принят Закон Российской Федерации № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который в течение пяти лет на безвозвратной и безвозмездной основе будет предоставлять целевые средства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда бюджетам субъектов Российской Федерации или местным бюджетам. В рамках деятельности Фонда планируется освоить более 240 млрд. рублей. Городским властям и инвесторам предлагается рассматривать вопросы текущего и капитального ремонта жилья и коммунального хозяйства, размещение объектов нового строительства не отдельными объектами, а в пределах сложившихся кварталов и других городских образований.

На заседании Правительства РФ 14 февраля 2008 г. была признана необходимость разработки концепции стратегии пространственного развития страны, а значит, необходимость государственной градостроительной политики.

В соответствии с национальной программой обеспечения граждан России доступным и комфортным жильем в ближайшие годы объем жилищного строительства предстоит увеличить практически в два раза, добившись ежегодного ввода более 80 млн кв. м. жилой площади. Всем участникам этого процесса необходимо понять, как решать проблемы, т.е. как строить и правильно структурировать новое жилищное строительство. Развитие малоэтажного коттеджного строительства, о котором в последнее время много говорят руководители проектов, поможет решить поставленную задачу, но необходимо проанализировать, сколько же его можно возве-

сти в год. В равной степени необходимо проанализировать, каким образом можно резко нарастить объем многоэтажного строительства в городах и поселках различных регионов страны.

Все жилищное строительство ближайших лет целесообразно дифференцировать по следующей схеме:

1) городское – строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с различными конструктивными решениями;

2) поселковое строительство — возведение на свободных территориях новых поселений городков с автономной инфраструктурой. При этом «размеры» городков, застраиваемых пяти-, девятиэтажными многоквартирными жилыми домами, могут колебаться от 1,5 до 2 тыс. квартир. Опыт строительства таких городков накоплен проектными и подрядными фирмами России при решении проблем расселения семей военнослужащих, возвращавшихся из Германии (программа строительства МО РФ). Более 30 подобных городков были построены в 1993-1996 гг. в различных регионах России;

3) малоэтажное – коттеджное строительство в пригородных зонах и сельской местности с возможностью возведения как отдельных жилых домов «на семью», так и строительства сблокированных двух-, трехэтажных зданий с обеспечением будущих жителей примыкающими небольшими участками земли для посадки зеленых насаждений, фруктовых деревьев и кустарников или разведения небольших огородов.

Индустриально развитому многоэтажному городскому строительству с учетом возможностей дальнейшей реконструкции базы строительной индустрии и наращивания мощностей подрядных организаций целесообразно на первом этапе решения проблемы отвести около 70% строительства нового жилья, т.е. 56 млн м² в год. Исходя из расчетных предпосылок усредненной площади квартир в домах муниципального типа, равной 50 м², ежегодно потребуются возводить около 1,1 млн квартир, а в пересчете на 16-тиэтажные четырехсекционные жилые дома около 4500 зданий.

Поселковому среднеэтажному строительству, возводимому в новых городских поселениях, целесообразно отвести около 20% строительства, т.е. 16 млн м² в год. Учитывая изложенный выше механизм расчетов, в этих городках потребуются ежегодно возводить около 250 тыс. квартир или 2230 зданий. И малоэтажному коттеджному строительству или строительству сблокированных жилых домов целесообразно в программе отвести около 10% объема жилищного строительства, т.е. 8 млн м² в год.

Поскольку усредненная площадь дома – коттеджа на одну семью значительно выше усредненной площади квартир муниципального дома, для расчета эту величину можно принять равной 100 м². Несложный подсчет показывает, что ежегодно должно возводиться около 80 тыс. таких домов или около 20 тыс. сблокированных малоэтажных жилых зданий.

Решение задачи резкого увеличения объемов жилищного строительства в городах невозможно без реанимации и реконструкции существующей промышленной базы строительного производства и ее дальнейшего развития. В Советском Союзе, в Российской Федерации и других республиках СССР в 70-80-е гг. прошлого столетия было введено в действие около 500 домостроительных комбинатов. Часть домостроительных комбинатов в городах России продолжает действовать, но выпускаемая ими продукция устарела, а строящиеся здания по устаревшим типовым проектам не отвечают высоким требованиям новой программы доступного и комфортного жилья.

Необходимость ежегодно возводить около 56 млн м² многоэтажных зданий при средней мощности предприятия 200 тыс. м² в год потребует полноценной работы 280 предприятий, выпускающих сборные железобетонные изделия для массового индустриального строительства. Конечно, учитывая, что только Москва и Подмосковье строят ежегодно более 5 млн м² каждый, а также тот факт, что строительство многоэтажного жилья в городах ведется не только из индустриального сборного железобетона, но и с использованием других технологий, реальная потребность в реализации и реконструкции домостроительных комбинатов и заводов крупнопанельного домостроения составит значительно меньшую величину - около 100 предприятий.

При строительстве среднеэтажного жилья в поселках городского типа с автономной инфраструктурой необходимо учесть опыт подрядных инофирм, возводивших военные городки в различных регионах страны. Все они, не сговариваясь, использовали метод возведения пяти-девятиэтажных жилых домов из монолитного железобетона с применением комплектов индустриальной тоннельной опалубки, производство которой освоено теперь и на отечественных заводах. Небольшие мобильные заводы и бетоносмесительные узлы позволяют обеспечивать высокие темпы возведения зданий, а выбранный метод строительства — их высокое качество.

При строительстве городков на 1,5 – 2 тыс. квартир с общей годовой потребностью введении в эксплуатацию около 250 тыс. квартир понадобится возводить 120 – 130 городков, а при

увеличении их размеров до 4 тыс. квартир — 60 – 65. В каждом таком городке — 40 четырехсекционных зданий.

Скорость строительства с использованием комплекта тоннельной опалубки может составить один этаж в день, т.е. 16 квартир. В месяц при напряженной работе подрядных фирм с использованием одного комплекта тоннельной опалубки можно будет возводить около 400 квартир, в год — около 5 тыс. Таким образом, потребное количество опалубки с небольшим запасом на программу поселкового строительства составит 50 – 60 комплектов.

Строительство сельского коттеджного малоэтажного жилья может осуществляться в необходимых объемах из мелкоштучных элементов: кирпича, ячеистобетонных и керамзитобетонных блоков, шлакоблоков, дерева. Если принять за основу соотношение 30% кирпичных, 30% блочных и 40% деревянных зданий, можно ориентировочно подсчитать, что ежегодно на сельское коттеджное строительство потребуется около 1,6 млн м³ кирпича, 1 млн м³ блоков и 1,6 млн м³ древесины.

Одним из главных вопросов наращивания объемов жилищного строительства в стране является возможность его обеспечения основными строительными материалами — бетоном и сталью. При расходе 0,7 м² бетона на 1 м² общей площади многоэтажных зданий на городское строительство в год может потребоваться около 40 млн м³ или 12 млн т цемента; на поселковое строительство городков — около 11 млн м³ бетона или 3,4 млн т цемента; на сельское — коттеджное строительство — около 0,4 млн т цемента, т.е. на выполнение годовой программы строительства может потребоваться около 16 млн т цемента. Потребность арматурной стали составит: на городское строительство 3,4 млн т; на поселковое строительство городков 480 тыс. т; на сельское коттеджное строительство 4 тыс. т. Общая ежегодная потребность стали может составить около 3,5 млн т. Приведенные расчеты ориентировочны и могут быть существенно откорректированы.

При постановке новых задач по наращиванию ежегодных объемов жилищного строительства значительно проще решается вопрос инвестирования государства и частных инвесторов. При гарантийной и устойчивой работе домостроительных комбинатов и заводов крупнопанельного домостроения в ближайшие годы направление инвестиций в их реанимацию, реконструкцию и перевооружение становится рентабельным делом, а их дальнейшая производственная деятельность — приносящей стабильную прибыль.

Вторым финансовым аспектом этого вопроса должна быть политика федеральных и местных властей, направленная на то, что получение частными инвесторами новых заказов на коммерческое строительство жилых и общественных зданий и их дальнейшую эксплуатацию может быть связано только с их участием (в любой форме) в выполнении программы. Поскольку многие крупные подрядные и инвестиционные фирмы уже сегодня создают управляющие компании по эксплуатации будущих объектов, целесообразно, наряду с использованием бюджетных денег на создание или реконструкцию внешней инфраструктуры, привлекать к решению этой проблемы инвесторов и подрядчиков, а в перспективе — и управляющие компании. Учитывая негативный опыт, накопленный в Москве, Московской области и других городах России о подключении к тендерам, а затем и к подряду ненадежных инвестирующих и строительных организаций, необходима выработка механизма, не допускающего повторения случаев обмана населения, вложившего деньги в строительство, но так и не получившего жилье. Простые расчеты, выполненные в регионах, показывают, какова должна быть стоимость 1 м² жилья при средней заработной плате и возможности возврата ипотечных кредитов, и выходить за эти показатели стоимости не должен ни один инвестор, ни одна подрядная компания. Необходимо развеять некоторое недоверие к новой программе: жилье становится доступным не из-за его малой стоимости, а в связи с предоставлением государством возможности его приобретения семьями, имеющими средний и даже малый доход.

Ссылки:

1. А.П. Кудрявцев, Ю.А. Сдобнов. Градостроительная деятельность: основные проблемы // Научно-технический и производственный журнал «Градостроительство и архитектура». 2008. № 3.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28 сентября 2001 г.) (ред. от 08 ноября 2007 г.) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01 января 2008 г.).
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 г.) (ред. от 04 декабря 2007 г.).

References (transliterated):

1. A.P. Kudryavtsev, YU.A. Sdobnov. Gradostroitel'naya deyatel'nost': osnovnyye problemy // Nauchno-tekhnicheskij i proizvodstvennyy zhurnal «Gradostroitel'stvo i arkhitektura». 2008. № 3.
2. «Zemel'nyy kodeks rossiyskoy Federatsii» ot 25 oktyabrya 2001 g. № 136-FZ (prinyat GD FS RF 28 sentyabrya 2001 g.) (red. ot 08 noyabrya 2007 g.) (s izm. i dop., vstupayushchimi v silu s 01 yanvarya 2008 g.).
3. «Gradostroitel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii» ot 29 dekabrya 2004 g. № 190-FZ (prinyat GD FS RF 22 dekabrya 2004 g.) (red. ot 04 dekabrya 2007 g.).

4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ (ред. от 04 декабря 2007 г.) «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 г.).
5. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 16 октября 2006 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 г.) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01 января 2007 г.).
6. Постановление Правительства РФ от 05 мая 2007 г. № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства» (вместе с «Положением об отборе экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства»).
7. Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2006 г. № 249 (ред. от 26 сентября 2006 г.) «О дополнительных мерах по обеспечению жильем военнослужащих вооруженных сил Российской Федерации».
4. Federal'nyy zakon ot 29 dekabrya 2004 g. № 191-FZ (red. ot 04 dekabrya 2007 g.) «O vvedenii v deystviye gradostroitel'nogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii» (prinyat GD FS RF 22 dekabrya 2004 g.).
5. Federal'nyy zakon ot 30 dekabrya 2004 g. № 214-FZ (red. ot 16 oktyabrya 2006 g.) «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'yektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotoryye zakonodatel'nyye akty Rossiyskoy Federatsii» (prinyat GD FS RF 22 dekabrya 2004 g.) (s izm. i dop., vstupayushchimi v silu s 01 yanvarya 2007 g.).
6. Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 05 maya 2007 g. № 265 «Ob eksperimental'nykh investitsionnykh proyektakh kompleksnogo osvoyeniya territoriy v tselyakh zhilishchnogo stroitel'stva» (vmeste s «Polozheniyem ob otbore eksperimental'nykh investitsionnykh projektov kompleksnogo osvoyeniya territoriy v tselyakh zhilishchnogo stroitel'stva»).
7. Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 28 aprelya 2006 g. № 249 (red. ot 26 sentyabrya 2006 g.) «O dopolnitel'nykh merakh po obespecheniyu zhil'yem voyennosluzhashchikh vooruzhennykh sil Rossiyskoy Federatsii».