



Общественная палата Иркутской области

Комиссия по жилищно-коммунальному хозяйству и строительству

664025, а/я 385 г. Иркутск, ул. Сухэ-Батора, 16
Тел.: (3952) 433-206; 433-246;
E-mail: apparat_op@mail.ru; www.opirk.ru

19 апреля 2024 года
14.00

г. Иркутск
ул. Сухэ-Батора, д. 16

РЕШЕНИЕ № 2

заседания комиссии

«О разработке программы развития жилищного строительства многоквартирных домов и объектов социально-культурного назначения из сборного железобетона с целью увеличения ежегодного объема ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию»

Рассматриваемая повестка включена в план работы комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и строительству Общественной палаты Иркутской области (далее - Комиссия) по инициативе В.А. Бровко, генерального директора Исполнительной дирекции Союза строителей Иркутской области по итогам проведения круглого стола Комиссии «О проблемах реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (далее – Круглый стол, региональная Стратегия), проведенного 24.11.2023 г., на котором были обозначены риски недостижения показателей региональной Стратегии, включая ежегодный объем жилищного строительства, объем многоквартирного жилья в стадии строительства и обеспеченность населения жильем. Участники Круглого стола указали на отсутствие понимания, какими технологиями и ресурсами будет обеспечен рост показателя ввода жилья, в том числе многоквартирного. Члены Комиссии, отметив актуальность вопроса, включили его рассмотрение в план работы Комиссии на 2024 год. В целях подготовки заседания помимо информации от Союза строителей Иркутской области и министерства строительства Иркутской области использованы также открытые источники информации, доступные в сети Интернет.

Если обратиться к основному документу, определяющему цели и задачи развития строительной отрасли на федеральном уровне, - Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, а также

поручениям Президента России по итогам заседания Президиума Государственного Совета РФ от 21 июня 2022 года, **одна из главных целей отрасли** - сокращение продолжительности строительного цикла не менее чем на 30%, которая может быть достигнута, в том числе, посредством выполнения одной из задач федеральной Стратегии: увеличением доли индустриального домостроения (в т.ч. панельного, сборно-монолитного каркаса, сборного каркасного, блочно-модульного, деревянного и т.п.) в общем объеме строительства до 35% уже в 2024 году с достижением 75%-роста к 2035 году.

В мероприятиях по развитию индивидуального жилищного строительства региональной Стратегии указаны, в том числе, «создание условий для запуска массового строительства индивидуальных жилых домов индустриальным способом» и «развитие модульного строительства, включая деревянное домостроение, стимулирование производства и применения домокомплектов».

Однако, на сегодняшний день, в Иркутской области нет действенных механизмов обеспечения требуемых объемов ввода нового жилья, о чем свидетельствуют цифры, предоставленные Фотиным О.В. в ходе выступления:

2023г. (факт)	Ввод в эксплуатацию жилья, тыс. м2			Ввод жилья на душу населения, м2
	всего	в т.ч. МКД	в т.ч. ИЖС	
Иркутская обл.	1 490,7	474,7	1 016,0	0,64
в т.ч. г. Иркутск	365,5	306,0	59,5	0,60

Показатель строительства многоквартирного жилья на душу населения в 2023 году составил 0,2 м2 в целом по области, в том числе по г. Иркутску - 0,5 м2, а по таким городам, как Братск, Зима, Усть-Илимск и 22 районам области – 0,0 м2.

План на 2024 год, следуя целям региональной Стратегии, должен быть выше сложившегося факта 2023 года, однако представленные цифры говорят об обратной ситуации.

2024г. (план)	Ввод в эксплуатацию жилья, тыс. м2			Ввод жилья на душу населения, м2
	всего	в т.ч. МКД	в т.ч. ИЖС	
Иркутская обл.	1 371,4	321,1	1 050,3	0,59

На 2024 год запланированы нулевые показатели по строительству МКД в г. Усть-Илимск и г. Черемхово, в Шелеховском муниципальном районе – 0,0 м2 по всем показателям, ситуацию спасает Иркутский муниципальный район, однако у последнего существуют большие сложности с подключением к инженерным сетям.

Для сравнения приведены показатели ввода жилья на одного жителя в других городах России на начало 2024 года в м2: Краснодар – 5,12, Тюмень – 3,44, Владивосток – 3,39, Екатеринбург – 2,47, Тула – 2,34, Ростов-на-Дону – 2,14, Рязань – 2,09, Пенза – 1,92. В Новосибирской области в 2023 году введено в эксплуатацию – 3016,3 тыс. м2 жилья (1 место по СФО и 10-е среди регионов России), в том числе в г. Новосибирске - 1 608,7 тыс. м2 жилья, включая 185,9 тыс. м2 ИЖС, 7,4 тыс. м2 малоэтажного жилья и 1 415,4 тыс. м2 МКД.

На федеральном уровне поставлена задача увеличения ввода жилья ежегодно, так как уменьшение темпов строительства ниже показателя 1 м²/чел/год приводит к накоплению потенциального спроса и спекулятивному повышению цен на рынке жилья, а также негативно отражается на социальных процессах. Считается, что для нормальных демографических показателей необходимо строить в России не менее 140 млн. квадратных метров жилья в год. Чтобы соответствовать поставленным задачам, компаниям необходимо снизить себестоимость сооружения объектов, увеличить производительность труда и повысить качество домостроения в целом. Вот почему при выборе подходящей строительной системы существенное значение приобретает экономический фактор.

Для реализации положений региональной Стратегии необходимы новые подходы и решения. Одним из методов наращивания объемов ввода нового жилья может служить практика возведения конструкций из сборного железобетона.

По данным российского портала о новостройках страны (Единый реестр застройщиков), подавляющее большинство домов в России - 80% - строится в кирпиче или монолите, в то время как на сборный железобетон приходится 7%, однако перспективы развития сборного железобетона в ближайшие годы могут расшириться. Суть сборного домостроения и его единственное отличие от монолитного - использование заводских бетонных изделий, которые доставляются на строительную площадку со 100%-м набором прочности и собираются по принципу конструктора, в отличие от монолитного домостроения, когда необходимо ждать, пока бетон наберет прочность. Для застройщиков есть еще одно отличие, - сборные дома строятся в 1,5 раза быстрее, чем монолитные. Кроме разницы в скорости строительства две эти технологии принципиально не отличаются, только при монолитных работах все технологические процессы происходят на строительной площадке и напрямую зависят от квалификации рабочих кадров. Сборные изделия изготавливаются в специальных условиях, при нужных температурах, на современном оборудовании и проверяются отделом качества. Кроме того мероприятия по компенсации негативного влияния климата на строительной площадке (противоморозные присадки, дополнительный прогрев бетона и т.д.) увеличивают себестоимость квадратного метра жилья. Все остальное не зависит от способа строительства. Планировки, энергоэффективность здания, фасады закладываются на этапе проектирования, и возможности одинаковы при любой технологии строительства и для любого застройщика.

Строительство зданий и сооружений из сборного железобетона — технология, известная со времен СССР, когда основа данного вида строительства разрабатывалась несколькими специализированными институтами. Ими выпускались типовые серии строительных конструкций, изделий, монтажных узлов и общие требования к применению в

проектировании, изготовлении, строительстве и эксплуатации для всей страны. На такой основе впоследствии многочисленными проектными институтами проектировались здания и сооружения, заводами ЖБИ изготавливались ж/б конструкции и изделия, огромным количеством строителей возводились города и промышленные объекты по всей стране. В советское время на разработку уходили годы с привлечением большого количества людей, потому что типовой проект изначально предполагает многовариантность, он должен предусмотреть возможность посадить изделия на площадки в различных направлениях. Это все должно быть заложено в конструкциях.

По информации Фотина О.В., на сегодня самая первая и главная ступень системы разрушена, а без неё дальнейшее удешевление, ускорение и улучшение качества строительства сталкивается с многочисленными проблемами.

По информации проектного сообщества, основная проблема проектирования из сборного железобетона – огромное количество времени на проектирование объектов, потому что помимо конструктивного решения надо разработать чертежи для самих конструкций, так как все ранее разработанные серии морально устарели, а законодательство меняется раз в полгода с точки зрения строительных норм. Документация требует постоянной переработки и актуализации. Кроме того, участниками заседания указана проблема непонимания со стороны экспертизы: эксперты не понимают, как рассматривать документацию на сборный железобетон, потому что нормами это обговорено абстрактно и большинство экспертиз отказываются смотреть документацию, потому что нет необходимых знаний и возникает потребность в дополнительных научных исследованиях, обращениях в Московские институты и прочее, что колоссально затягивает процесс проектирования. Кроме того, такая проектная документация должна обязательно разрабатываться в связке с одним или несколькими производителями, так как ни один производитель не готов выпустить железобетонное изделие по несуществующим чертежам. Производителям нужен достаточно большой период времени на подготовку производства в зависимости от технологии. С учетом сложившихся реалий, проектные институты не участвуют в государственных контрактах, потому что в отведенные сроки невозможно разработать документацию и изготовить необходимые изделия по разработанным проектам. Складывается парадокс: при всей эффективности сборного железобетона в текущей правовой ситуации проектировщики не могут предлагать государственным органам конкурентные проекты, потому что даже при ускоренной разработке проекта и прохождении экспертизы, производители сборных железобетонных изделий могут не успеть изготовить в отведенные сроки требуемые конструкции.

Ситуацию ухудшает еще и то, что в большинстве технических заданий прописан «монолитный каркас», что является прямым ограничением конкуренции.

Для решения рассматриваемой системной проблемы отрасли необходима разработка технической документации, включающей в себя общую пояснительную записку, общие требования к конструкциям, альбомы монтажных узлов и сборных железобетонных изделий, заказчиком которой может стать Правительство Иркутской области в лице Минстроя. В таком случае будет создана единая система технической документации, которая может быть использована любыми проектировщиками, производителями сборного железобетона и непосредственно строителями для всего строительного комплекса Иркутской области. Она будет доступна для общего применения и может быть использована для проектирования и строительства любых объектов. Это малоэтажные и многоэтажные жилые здания, объекты соцкультбыта и промышленные объекты, как в сейсмически опасных районах до 9 баллов включительно, так и для несейсмических. Общая часть, альбомы изделий и узлов при необходимости и развитии могут дополняться единым ответственным разработчиком. Не потребуется на каждый объект разрабатывать новую документацию. Заметно сократится время на проектирование, экспертизу, изготовление конструкций, строительство и, в конечном счете, на реализацию проекта. Дополнительно решаются кадровые вопросы и вопросы качества строительных конструкций. Внедрение сборного железобетона на объекте по сравнению с монолитным строительством позволит снизить стоимость строительства минимум на 20%, сократить сроки строительства более чем в 2 раза, снизить расход арматуры минимум на 20%, а также снизить расход бетона минимум на 30%.

Министерство строительства Иркутской области в ответе на резолюцию Круглого стола, а также в рамках подготовки к настоящему заседанию, сообщило о невозможности разработки программы развития жилищного строительства с применением технологии сборного железобетона, ссылаясь на федеральный закон от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» и на Указ Президента Российской Федерации от «01» декабря 2017 года №618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» (далее – Указ). Разработка такой программы, по мнению представителей Минстроя, влечет нарушение указанных выше нормативно-правовых актов, так как обеспечивает поддержку определенным производителям строительных материалов, что может привести к недопущению/ограничению/устранению конкуренции и созданию дискриминационных условий (при которых один хозяйствующий субъект будет поставлен в неравное положение по сравнению с другим). Кроме того, в ответе Минстроя на резолюцию Круглого стола указано, что: «приоритетным является стимулирование мероприятий по строительству (реконструкции) инженерной инфраструктуры, технологическому присоединению к сетям инженерно-технического обеспечения».

При обсуждении позиции Минстроя по рассматриваемому вопросу, участники заседания отметили, что конкретных решений по снижению

дефицита тепловой мощности в г. Иркутске и Иркутском районе (основных территориях, где фиксируется рост населения) за последний год не выработано, несмотря на создание специальной рабочей группы при Правительстве региона (Союз строителей Иркутской области дважды обращался по этому вопросу к Губернатору региона).

Кроме того, участники заседания решили, что в целях увеличения объемов ввода жилья, развития жилищного строительства и реализации Национальных проектов необходимо разработать региональную программу с рассмотрением всех возможных технологий массового строительства, включая сборный железобетон, как один из самых реальных способов снижения себестоимости и одновременного увеличения скорости массового строительства, особенно для многоквартирных домов до 9 этажей, а также от 9 до 14 этажей, в зависимости от месторасположения проектируемых объектов.

Относительно позиции Минстроя по препятствованию развитию конкуренции, члены комиссии отметили, что как раз отсутствие технической документации для конструкций из сборного железобетона, а также указание «монолитного каркаса» в технических заданиях в рамках государственных и муниципальных заказов создают дискриминационные условия по отношению к строительным организациям, которые не могут использовать данную технологию сегодня в промышленных масштабах (как уже было указано выше, порядка 80% многоквартирных домов возводится из монолитного железобетона и кирпича). После разработки техническую документацию смогут использовать все без исключения строительные организации региона, а увеличение доли строительства многоквартирных домов с использованием сборных конструкций приведет к росту конкуренции на строительном рынке и возможному снижению цен на новое жилье, в целом.

По результатам обсуждения рассматриваемого вопроса члены комиссии **РЕШИЛИ РЕКОМЕНДОВАТЬ:**

1. Правительству Иркутской области:

С целью увеличения объемов ввода жилья на одного жителя и достижения плановых показателей стратегии развития строительной отрасли, в частности, ввода жилья в объеме 2,3 млн. м² в 2030 году, а также исполнения Национальных проектов:

- 1.1. Разработать программу развития жилищного строительства многоквартирных, индивидуальных домов и объектов социально-культурного назначения, которая позволит определить потребность и поэтапный объем ввода жилья и соцобъектов, возводимых как индустриальным способом (по технологии сборного железобетона и заводских домокомплектов из бруса и клееного бруса), так и по технологии монолитного домостроения, в привязке к Национальным проектам с обеспечением жильем детей-сирот, работников бюджетной

сферы, а также переселению граждан из аварийного жилого фонда с созданием обменного фонда и решением вопроса утилизации отходов от снесенных МКД. При разработке программы учесть различные варианты организации строительства жилья с подключением подрядчиков, имеющих реальные проектные и производственные мощности. В предлагаемой к разработке программе в разделе сборного железобетона необходимо определить заказчика по проектированию серий объектов, источники финансирования, серии объектов, а также предусмотреть возможность кооперации будущих производителей железобетонных изделий. Объемы производства ЖБИ и деревянных домокомплектов, как и других технологий массового строительства, необходимо увязать с предполагаемыми объемами строительства жилья и объектов социально-культурного назначения. На каждую технологию необходимо предусмотреть отдельный раздел с привязкой к показателям Стратегии, Национальным проектам и решением сопутствующих вопросов в виде создания обменного фонда и утилизации отходов от снесенных объектов.

- 1.2. Обеспечить разработку типовых проектов для массового внедрения различных технологий строительства согласно разработанной программе развития жилищного строительства, включая сборный железобетон и заводские домокомплекты из бруса и клееного бруса.

2. Министерству строительства и муниципальным образованиям Иркутской области:

- 2.1. При разработке и/или утверждении технических заданий на строительство жилых зданий или объектов социально-культурного назначения проверять отсутствие условий, ограничивающих конкуренцию на строительном рынке, в том числе, избегать указаний конкретных материалов и технологий строительства.
- 2.2. При объявлении конкурсных процедур на проектирование объектов заранее разрабатывать предварительное технико-экономическое обоснование на проектные работы и проигрывать конкурсы, исходя из конечной стоимости квадратного метра возводимых объектов, а не из стоимости проектных работ.

Председатель



Н.И. Попов