



ЖИЗНЕННО ВАЖНАЯ ОТРАСЛЬ

Игорь Фролов | Санкт-Петербург

Строительная отрасль России в настоящий момент находится в непростой ситуации. Существующие проблемы представляют реальную угрозу для здорового и эффективного развития всей экономики страны в целом. О перспективах и основных проблемах промышленного и гражданского строительства в мегаполисах и на периферии, возможных способах снижения стоимости цен на квадратный метр – мнения экспертов отрасли.

Андрей Артеев – председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга;
Михаил Посохин – президент Национального объединения проектировщиков;
Антон Калинин – председатель Комитета по промышленному строительству Ассоциации индустриальных парков России;
Александр Вихров – президент СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»;
Александр Орт – генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза».

■ Прокомментируйте, пожалуйста, какая ситуация сложилась в настоящее время у нас в стране в области проектирования и строительства промышленных объектов? Существует ли государственная программа, направленная на поддержку промышленного строительства?

Андрей Артеев:

– В Санкт-Петербурге на данный момент существует ряд актуальных вопросов и задач в строительной отрасли. В этот список можно определить потребность в единой информационной площадке в сфере строительства, необходимость привлечения

квалифицированных специалистов, отсутствие согласованных работодателями программ обучения специалистов строительной отрасли для профориентации, профессионального обучения и переквалификации в Северо-Западном регионе. Можно также обозначить задачу по внедрению прикладного обучения специалистов с практикой применения знаний на объектах строительства, внедрение на рынке Санкт-Петербурга инновационных материалов, технологий и оборудования, отсутствие в рамках законодательства Российской Федерации благоприятных условий для инвестирования в инновационное производство строи-

тельных материалов, технологий и оборудования.

Для решения этих вопросов комитетом по строительству совместно с комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли по поручению губернатора Санкт-Петербурга была разработана Концепция создания Строительного технопарка Санкт-Петербурга, утвержденная в виде проекта постановления правительства Санкт-Петербурга 5 октября 2011 года.

Михаил Посохин:

– Ситуация на сегодняшний день непростая. Проблемы, ...»



с которыми сталкивается общество в новых условиях регулирования отрасли, касаются в основном законодательного регулирования промышленного строительства.

Логично, что с отменой лицензирования, возникла потребность в корректировке и внесении дополнений в часть законопроектов. В частности, правительством Российской Федерации внесен проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» и иные законодательные акты РФ», который вызвал бурное осуждение у проектно-строительного сообщества.

Национальным объединением проектировщиков совместно с членами НОП в рамках работы соответствующих комитетов была проведена колоссальная работа по внесению своих предложений в проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» и иные законодательные акты РФ»; проект «Перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и другие законодательные документы.

Обобщая вынесенные нами предложения, хотелось бы отметить наиболее важные моменты. Необходимо включить в проект

Потребность в единой информационной площадке – актуальный вопрос в сфере строительства города

Андрей Артеев

Перечня «Национальных стандартов и сводов правил...» следующие документы:

- ГОСТ 21.1101-2009 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации», который был незаконно выброшен из документа 2010 года;

- СП 70.13330.2011 «СНиП 3.-03.01-87. Несущие и ограждающие конструкции»;

- СП 132.13330.2011 «Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений»;

- СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения;

- СНиП 2.03.06-85 Алюминиевые конструкции.

Также среди рекомендаций НОП – включение обязательных пунктов в некоторые СНиПы и исключение пунктов 16.15 и 16.19 из СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».

Что касается государственных программ поддержки, учитывая то, что промышленное строительство – тема довольно обширная, здесь можно говорить о нескольких государственных программах. Это и программы, направленные на инновационное развитие и модернизацию экономики (формирование конкурентоспособного и эффективного функционирующего сектора исследований и разработок, стимулирование развития инновационной инфраструктуры в сфере науки и технологий, развитие национальных исследовательских университетов, развитие кадрового потенциала российской науки), и программы в области экологической безопасности промыш-

ленных объектов.

Антон Калинин:

– Достаточно сложно ответить на этот вопрос. Прямая государственная поддержка запрещена Евросоюзом, но региональная поддержка может быть получена на локальном уровне. Доступны льготные системы налогообложения, предложения по инфраструктуре, а также программы частно-государственного партнерства.

Александр Вихров:

– Чтобы оценить современное состояние проектирования и строительства промышленных объектов необходимо обратиться к истории.

Как известно, размах промышленного строительства пришелся на период после Великой Отечественной войны. Это было время, когда промышленное строительство повлекло за собой совершенствование проектного дела в строительстве: были созданы государственные специализированные проектные научно-исследовательские институты и строительные организации. Именно в это время к промышленным объектам стали предъявлять высокие требования не только функционально-технологические, но и санитарно-гигиенические и эстетические. Началось строительство крупных производственных комплексов, объединенных под одной крышей. При проектировании промышленных зданий стали использовать принцип «гибких цехов», применяемый и в настоящее время.

В 1990-х годах объемы промышленного строительства существенно снизились, многие крупные предприятия строительной индустрии прекратили



выпуск конструкций и изделий, а проектные и научно-исследовательские институты оказались невостребованными и вынуждены были перепрофилироваться на гражданское строительство.

Сейчас промышленное и гражданское строительство отличается интенсивным развитием, что объясняется особенностями рыночной экономики – чем быстрее строительство здания будет окончено, тем раньше оно начнет приносить доход. Благодаря современным технологиям промышленные и гражданские объекты возводятся в очень короткие сроки с использованием новейших материалов.

Особую роль здесь играют проектировщики и архитекторы. Именно от них зависит, будет ли здание отвечать всем требованиям, предъявляемым к его

эксплуатации и безопасности. Для того чтобы спроектировать коммуникационные и инженерные сети и системы, требуется учитывать пожароопасность и даже взрывоопасность производства, которое будет расположено в здании промышленного назначения. Также при проектировании немаловажно уделить особое внимание интерьеру и экстерьеру, а также отделочным работам. Промышленные объекты предполагают удобство в эксплуатации и реконструкции, чтобы иметь возможность размещать в нем новое оборудование или, при необходимости, изменять расположение инженерных сетей.

■ Какие вы можете выделить проекты промышленного строительства, способные

сыграть важную роль в развитии экономики страны?

Михаил Посохин:

– Можно отметить, что промышленное проектирование и строительство оживает. Есть проекты, впечатляющие своим размахом, инновационным подходом, дальнейшей перспективой роста и развития. В качестве примера можно назвать промышленные объекты, проектируемые в рамках подготовки к Олимпиаде в Сочи в 2014 году, реализация стратегически важного для России проекта «Южный коридор», впечатляет своим масштабом промышленный консорциум Уральского строительного кластера, который поставил своей задачей выход на крупные тендеры и уже начал работу.

Не могу не согласиться с президентом РФ Владимиром ..»



Неразрешимых проблем не бывает, бывают неверные подходы к процессу работы

Михаил Посохин

гается организовать постоянно действующую выставку строительных материалов, технологий и оборудования;

образовательный комплекс представляет собой объединение профильных учебных заведений для разработки и применения учебных программ, согласованных с работодателями, в рамках комплекса планируются организация и проведение тренингов по применению новых материалов, технологий и специального оборудования в строительстве;

научно-исследовательский комплекс будет включать в себя исследовательские лаборатории и инновационный центр. Также в рамках данного комплекса планируется гармонизация нормативных документов в сфере строительства и ведение Строительного каталога, который будет содержать добровольно сертифицированную продукцию, одобренную экспертами к применению;

производственный комплекс будет заниматься инженерной подготовкой территорий для размещения производств, востребованных строительным сообществом, и реализацией пилотных проектов.

Проект рассчитан на участие строительных компаний, профильных учебных заведений, научно-исследовательских институтов, а также производителей строительных материалов, технологий и оборудования. Руководством города определяется механизм реализации проекта и взаимодействия со всеми участниками.

Создание Строительного технопарка Санкт-Петербурга – это в том числе и шаг в международном взаимодействии: заинтересованность в развитии Строительного технопарка проявил ряд таких зарубежных компаний, как Лемминкяйнен, NCC, Technopolis, Eco World Styria и

др. Единая информационная площадка в сфере строительства может стать площадкой для продолжения диалога в новом формате между Санкт-Петербургом и рядом стран Европейского союза – Данией, Германией, Швецией и Финляндией. Именно с этими странами ведется всестороннее взаимодействие в отраслях строительства и энергоэффективности. В частности, в рамках программы приграничного сотрудничества Юго-Восточной Финляндии и России ENPI, стратегической задачей которого является устойчивый экономический рост региона, охватываемого программой.

В рамках сотрудничества странами-участницами уже подготовлено два проекта. Проект



Путиним, что для каждой отрасли экономики наиболее важной задачей является «радикальное повышение эффективности, рост производительности труда, масштабная модернизация существующих производств, применение энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов». С этой точки зрения в первую очередь и стоит рассматривать важность тех или иных проектов промышленного строительства.

Антон Калинин:

– Прежде всего необходимо на региональном уровне понять, что проект будет иметь положительное влияние на деловой климат и социальную составляющую. Опасные и почти невыполнимые проекты, как правило, отклоняются.

Андрей Артеев:

– Одним из примеров могу назвать реализацию таких проектов, как строительство технопарков. В настоящее время комитетами Санкт-Петербурга определяется организационно-правовая форма Строительного технопарка Санкт-Петербурга.

В структуре Строительного технопарка Санкт-Петербурга предполагается:

выставочно-информационный комплекс – информационная площадка с представительствами компаний и центрами коллективного доступа к высокотехнологичному оборудованию, на базе которых предпола-

Строительство жилья – это бизнес, и он должен приносить прибыль

Антон Калинин



Антон Калинин:

– У промышленных парков есть множество преимуществ для местного населения.

Все производство расположено в одном месте. Легко обеспечить достаточный уровень безопасности (пожарной, санитарной). Снижаются затраты на инфраструктуру и социальные расходы (общественный транспорт, детские сады и пр.).

Понятная и удобная схема для инвестирования (есть все документы на земельный участок, проведены все коммуникации).

Индустриальные парки привлекают множество высококвалифицированных специалистов и рабочих. Социальная жизнь в ближайших городах будет улучшаться, появится больше возможностей для ресторанного бизнеса, открытия фитнес-центров, театров, частных школ и детских садов).

Александр Вихров:

– Индустриальные парки появились в нашей стране сравнительно недавно – около 10 лет назад и представляют собой территорию, на которой промышленные производства занимаются своей профильной деятельностью, не беспокоясь, например, о проведении и поддержании коммуникаций.

Индустриальные парки развиваются по всей России и у нас в Санкт-Петербурге. Так, к 2014 году на территории завода «Звезда» на отведенной площади в 30 га появится индустриальный парк с одноименным названием. Эксперты отмечают, что площадка полностью обеспечена всеми необходимыми коммуникациями. Это позволит разместить в том числе и достаточно энергоемкие производства.

Следует заметить, что на индустриальные парки сейчас

возлагаются особые надежды, особенно как на инструмент развития регионов. В целом по стране их уже насчитывается около двухсот.

Так, в Ленинградской области реализуется порядка десяти коммерческих проектов по созданию индустриальных парков. Практически все они размещаются во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском районах. Одним из наиболее успешных примеров комплексного развития промышленных территорий представляет собой промзона «Кирпичный завод», расположенная под Всеволожском. В этой промышленной зоне разместились предприятия таких известных компаний, как «Форд Мотор Компани», «Русский Дизель», «Мерлони Термосанитари Русь», «Нокиан Тайерс», «Гестамп Северсталь» и др.

Михаил Посохин:

– Сегодня индустриальные парки в России развиваются по инициативе снизу. Частный бизнес увидел в них сферу приложения капитала, региональные власти – средство для привлечения зарубежных инвестиций. Индустриальные парки стали появляться в России около девяти лет назад, сегодня их порядка двух сотен в 34 субъектах Российской Федерации. Из общего числа парков на стадии строительства и проектирования находятся 55, более 90 – в разработке региональных властей и девелоперов. Уже действуют индустри-



альные парки, расположенные в следующих регионах страны: республиках Башкортостан и Татарстан, Белгородской, Владимирской, Волгоградской, Ивановской, Иркутской, Ленинградской, Московской, Калужской, Ярославской, Орловской и Ульяновской областях.

Считаю это направление довольно перспективным для экономики и отдельно взятого региона, и России в целом. Вопрос только в том, насколько данная западная модель станет популярной в России, как скоро окончательно приживется?

С чем связан тот факт, что в крупных городах строительство гражданских объектов осуществляется активнее, чем на периферии, где цифры по объему вводимого жилья остаются желать лучшего? Что, по вашему мнению, необходимо предпринять для изменения ситуации?

Александр Вихров:

– Действительно, в мегаполисах строительство жилых домов осуществляется в разы интенсивнее, чем в регионах. Одной из веских причин упадка строительства на периферии является отток работоспособного населения из сел и небольших городов в мегаполисы. Для решения этой проблемы со стороны государства необходимо принятие целого ряда мер. Однако есть положительные примеры, на которые необходимо

Снижения себестоимости строительства можно добиться путем минимизации административных барьеров

Александр Вихров

опираться и повсеместно использовать.

Не так давно в городе Тихвин Ленинградской области открылся вагоностроительный завод, для нормального функционирования которого нужно большое количество рабочих рук, а следовательно, и большое количество жилой площади. В итоге инвестор вложил деньги в строительство двух тысяч новых квартир в этом городе. Владимир Путин, будучи премьер-министром РФ, подчеркнул, что открытие современного предприятия в Тихвине – это хороший пример взаимодействия, объединения ресурсов частного бизнеса и государства, а также успешного решения экономических и социальных задач, и отметил методы по привлечению кадров для предприятия: строительство новых доступных по цене квартир, гибкие ипотечные схемы и серьезный соцпакет.

Михаил Посохин:

– Причин недостаточно высокого темпа строительства гражданских объектов в регионах несколько, большинство из них объективны. Но стоит заметить, что неразрешимых проблем не бывает, бывают неверные подходы к процессу проектирования, расширению градпланов, привлечению инвесторов и так далее. Кроме того, концентрация населения в больших городах плотнее, чем в малых, значит, и строительство гражданских проектов активнее.

Задачу по увеличению темпов гражданского строительства нужно решать комплексно, это не только проблема проектировщиков и строителей, все гораздо глубже.

Есть такие проблемы, как устаревшие градпланы или, что

еще хуже, вообще отсутствие таковых, административные барьеры, коррупция. Есть проблемы социального характера. Для того чтобы люди не хотели уезжать из регионов, нужно создать условия для жизни не ниже, чем в городах-миллионниках. Это касается и уровня образования, и рабочих мест, и внедрения инновационных технологий в значимо важных отраслях экономики городов.

Определение степени перспективности региона складывается из многих факторов, и каждый из них значим для потенциального инвестора, архитектора, проектировщика, застройщика и потребителя конечного продукта гражданского строительства.

Но есть и оптимистичная статистика. Руководство страны поставило задачу вводить к 2020 году 140 миллионов квадратных метров жилья в год – по одному квадратному метру на человека.

По словам директора Федерального агентства специального строительства Григория Нагинского, Спецстрой РФ в 2013 году намерен увеличить объемы работ на 25% – до 200 миллиардов рублей (это касается и выполнения госзаказа на строительство жилья для постоянного проживания военнослужащих и строительства объектов гражданского значения). Министр регионального развития РФ Игорь Слюняев считает возможным увеличить объем строительства жилья к 2018 году почти вдвое – до 120 миллионов квадратных метров в год. Игорь Слюняев также отмечает, что «каждый год вводится примерно 62–63 миллиона квадратных метров жилья, причем наблюдаем рост жилищного строительства примерно на 3–4%



ежегодно». И данные цифры, безусловно, радуют.

Антон Калинин:

– Ответ прост: строительство жилья – это бизнес, и он должен приносить прибыль. Спрос гораздо выше в городах, чем на периферии. Также земельные участки на периферии не всегда имеют даже необходимую инфраструктуру (иногда отсутствует налаженная канализация или водоснабжение, не организован общественный транспорт). Затраты на строительство в большей или меньшей степени находятся на одном уровне – в городе и на периферии. Но стоимость при продаже в городах выше за счет налаженной работы транспорта, школ, больниц, магазинов. Инвестор получит максимальную прибыль, осуществляя проект в городе с существующей инфраструктурой. В то время как на периферии инвестор может вкладывать в создание инфраструктуры (уменьшать собственную прибыль) или ждать пока государство это сделает (сроки неизвестны).

Чтобы изменить ситуацию, государство должно создать план развития городов с ясными целями, точными сроками, ответственными институтами. Инвестор тогда сможет решить куда и когда инвестировать.

Несмотря на то что со стороны государства предпринимаются определенные усилия для решения жилищной проблемы, цены на квартиры по-прежнему растут. Каковы, на ваш взгляд, основные пути снижения себестоимости строительства и меры по их реализации?

Александр Орт:

В последнее время федеральная политика в строительной отрасли, все постановления правительства и распорядительные документы федерального уровня направлены на «улучшение предпринимательского климата», сокращение сроков и оптимизацию процедур согласования. Что в конечном счете должно привести и к сокращению финансовых за-

трат инвесторов, а следовательно, к снижению себестоимости строительства и цене квадратного метра. Это основная задача таких документов, но, не имея четко сформулированных правил реализации этих постановлений, очень сложно дать оценку, в каком объеме это скажется на себестоимости строительства. Возьмем, например, законодательную инициативу по отмене экспертизы проектной документации, которая должна отразиться на стоимости проекта, то есть привести к ее снижению. Но этого может не произойти, так как до конца не определен порядок перехода на страхование строительных рисков в результате отмены экспертизы. И будет ли такое страхование дешевле, сложно сказать.

Кроме того, на себестоимость жилья влияют любые колебания стоимости материалов и сырья в течение строительства. Если их стоимость будет колебаться в пределах инфляции, то можно сказать, что резкого удорожания быть не должно. ...»



Михаил Посохин:

Цена конечного продукта строительной индустрии закладывается еще на стадии проектирования. Для снижения стоимости следует двигаться в сторону модернизации отрасли, перенимать лучшее из мирового опыта. В частности, учитывать использование энергосберегающих, ресурсосберегающих, экологически чистых технологий и материалов новых эффективных инженерных систем, обеспечивающих жизнедеятельность зданий и сооружений и позволяющих снизить эксплуатационные расходы. Немаловажно применение энергоэффективных систем освещения и использование потенциальной энергии грунта и нетрадиционных источников энергии, таких как энергия солнца, ветра.

Стоит обращать внимание на разработку энергопаспортов (как части проекта) – документов, отражающих уровень теплозащиты и эксплуатационной энергоемкости зданий в целом, прибегать к независимой экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Антон Калинин:

– Как уже упоминалось ранее, если бы инфраструктура была более доступна на периферии, тогда бы выросло и количество проектов. Только когда предложение будет выше, чем спрос, цены начнут опускаться.

Если стоимость материалов и сырья будет колебаться в пределах инфляции, резкого скачка цен на жилье быть не должно

Александр Орт

Одно небольшое замечание: государственная инвестиция в инфраструктуру – это расход, а доход идет собственнику земельного участка или инвестору в проекты жилой недвижимости. Для того, чтобы проект соответствовал принципу «выигрыш – выигрыш», участники должны воспользоваться программами частно-государственного партнерства.

Александр Вихров:

– Снижения себестоимости строительства можно добиться, прежде всего, путем сокращения затрат, связанных с получением разрешительной документации, минимизацией до минимума административных барьеров. В среднем данные затраты оцениваются на уровне 12–22% от общей стоимости строительства. В согласовании исходно-разрешительной документации, экспертизе проектной документации и предоставлении разрешения на строительство участвуют в среднем 35 организаций. Этот процесс занимает около 10 месяцев.

Также необходимо внедрять новые системы домостроения, основанные на применении эффективных несущих и ограждающих конструкций.

Следующий момент – необходимо активизировать работу антимонопольных органов по выявлению случаев монопольного завышения цен, случаев сговора производителей стройматериалов и т.п.

Расскажите об актуальных проблемах проектирования и строительства дорог в нашей стране.

Антон Калинин:

– Я должен сказать, что Россия – удивительная страна, взять хотя

бы площадь территории и существующие дороги. Тем не менее не будем забывать, что содержание дорог достаточно затратно, особенно в зимнее время.

Экономика растет, и вместе с ней растет потребность в более качественных и быстрых магистралях. Россия начала строительство платных дорог, и это хорошее направление. Более высокая скорость строительства – лучшие результаты для экономики (снижение затрат на логистику повлечет снижение цен, особенно на продукты питания и строительные материалы).

Михаил Посохин:

– Для экономики России сегодня просто необходимо дальнейшее строительство новых и модернизация действующих дорог. В программе долгосрочного развития России заложено формирование конкурентоспособной транспортной инфраструктуры, обеспечивающей реализацию транзитного потенциала российской экономики.

Проблема заключается в том, что сегодня объемы проектирования дорог незначительны, имеется дефицит квалифицированных инженерных и рабочих кадров.

Ежегодно необходимо проектировать и строить около 1,5 тысячи километров дорог, в то время как по факту эта цифра в 5–7 раз меньше.

Хорошим стимулом к усилению активности отечественных проектных компаний в сфере дорожного строительства может стать усиливающаяся конкуренция с иностранными компаниями. И конечно, нужно бороться с административными барьерами и монополизацией в отрасли. ☺



www.interstroyexpo.com



ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международная строительная выставка и форум

10–13 АПРЕЛЯ 2013

Санкт-Петербург

Ленэкспо

ГЛАВНАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА
СЕВЕРО-ЗАПАДА

и форум:



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на www.interstroyexpo.com

Организаторы:



+7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru