

19.09.2019

Построй: гид по строительству и проектированию



Онлайн-издание для специалистов в области строительства и проектирования, сметного дела, дорожного строительства.

Стратегия развития строительной отрасли: приоритеты и цифры

На сайте Минстроя опубликован проект Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года.

К основным направлениям Стратегии отнесены:

- развитие основных сегментов строительства (жилищного, инфраструктурного (транспортного), промышленного строительства, строительства объектов сельского хозяйства и социальной инфраструктуры);
- функционирование строительной отрасли в рамках Евразийского экономического союза (ЕАЭС);
- расселение аварийного жилищного фонда и предоставление жилья отдельным категориям граждан;
- система требований к строительству объектов капитального строительства;
- внедрение инноваций;

- совершенствование ценообразования в строительстве;
- инновационное развитие института строительной экспертизы;
- функционирование рынка строительных услуг;
- развитие системы профессионального образования в строительстве и системы квалификаций;
- цифровизация строительной отрасли;
- архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания;
- внедрение технологий «Умный город».

КЛЮЧЕВЫЕ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТЫ для жилищного строительства на период до 2030 года:

1. Создание условий для **увеличения объемов жилищного строительства до 120 млн кв.м** начиная с 2024 года с учетом перехода на механизм проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Для обеспечения перевода действующих проектов жилищного строительства на проектное финансирование будет создана специализированная кредитная организация — уполномоченный банк в сфере жилищного строительства. Одной из главных задач банка будет обеспечение перевода портфеля строящегося жилья на проектное финансирование. Второй функцией станет банковское сопровождение и контроль целевого использования средств в рамках достройки проблемных объектов;
2. Переход **от «строительства квадратных метров» к формированию современной комфортной городской среды**. Новое строительство и реконструкция застроенных территорий могут осуществляться в соответствии с современными методическими документами, например, Стандартом комплексного развития территорий, который должен стимулировать эффективное использование земельных ресурсов путем создания компактной и разнообразной застройки, развития улично-дорожной сети и повышения качества общественных пространств;
3. **Обеспечение доступности покупки жилья** с помощью собственных и заемных средств для более чем 50% российских семей. Ключевым вызовом является обеспечение достаточного объема платежеспособного спроса. Ключевым рыночным инструментом является ипотека. В Стратегии приведены предложения по снижению процентных ставок по ипотеке к 2030 году до 6,9% годовых;
4. Комплексная **модернизация производственной базы строительной отрасли** с целью обеспечения возможности строительства жилья в соответствии с утвержденными характеристиками «стандартного жилья». Ключевым фактором повышения спроса на панельное домостроение может стать модернизация производства;

5. **Развитие и стандартизация ИЖС.** Планируется повышение ежегодных объемов строительства индивидуального жилья с текущих 30-32 млн кв.м до 40-50 млн кв.м;

6. **Формирование арендного фонда** коммерческого, корпоративного и социального использования;

7. **Повышение эффективности использования земельных ресурсов,** вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемых земельных участков в федеральной и муниципальной собственности.

ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ строительной отрасли до 2030 года:

1. **Компетенция.** Развитие отрасли должно вести к росту компетенций в самой строительной отрасли и в смежных отраслях экономики;

2. **Кастомизация.** Совершенствование нормативно-правового и нормативно-технического регулирования, а также принятие новых мер должно происходить с учетом территориальной специфики и высокой степени диверсификации социально-экономического развития субъектов РФ, сохраняя при этом единство базовых принципов;

3. **Завершенность.** Согласно Стратегии регулирование и практика должны выстраиваться таким образом, чтобы минимизировать незавершенное строительство;

4. **Цифровизация.** Переход на технологии информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства;

5. **Технологическое соединение** административных, управленческих и строительных процессов. Переход на «бесшовное» регулирование всех градостроительных процессов, критерием которых является их связанность и алгоритмизация, позволяющие переводить все без исключения административные процедуры и технологические процессы в электронный вид;

6. **Типизация.** Масштабное использование типовых проектных решений преимущественно на базе технологий информационного моделирования;

7. **Достоверная статистика.** Принятие решений на основе достоверных, собираемых преимущественно в автоматическом режиме, основных параметров рынка;

8. Реализация на практике принципа **«Можешь не регулировать — не регулируй»**. Консервативный подход к скорости изменений путем нормативно-правового регулирования с учетом длительности инвестиционных процессов, существенного временного периода, как правило, требующегося для формирования правоприменительной практики, и значительных дополнительных прямых и косвенных затрат участников градостроительного процесса, в том числе на перестройку бизнес-процессов, сопровождающих эти изменения;

9. Реализация на практике принципа **«Сначала — профессионализм, затем — регулирование»**. На существенную замену инструментов регулирования градостроительных отношений в конкретной сфере не следует идти без принятия мер по повышению уровня профессионализма специалистов в данной сфере.

10. **Инновационное развитие института строительной экспертизы.** Доля проектов (особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства), по которым будет осуществляться комплексное экспертное сопровождение от нулевой стадии до завершения строительства, вырастет от 10% в 2020 году до 70% к 2030.

В Стратегии сделан прогноз объемов строительных работ в разрезе основных сегментов строительства (базовый сценарий), млрд руб. в текущих ценах (см. таблицу).

№ п/п	Сегмент строительства	2017 (факт)	2018 (факт)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
1	Жилищное строительство	3 506	3 828	3 631	4 104	4 683	6 474	6 953	7 446	7 705	9 308
2	Капитальный ремонт в жилищном строительстве	170	170	179	187	195	202	210	218	227	254
3	Строительство в социальном секторе	212	250	267	309	355	402	427	453	471	566
4	Промышленное строительство	3 016	3 367	3 361	3 607	3 893	4 234	4 687	5 169	5 595	7 548
5	Инфраструктурное строительство	670	771	1 085	1 268	1 374	1 439	1 426	1 458	1 521	1 981
6	Совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство»	7 573	8 386	8 523	9 475	10 500	12 752	13 705	14 744	15 519	19 656

Основные цифры, заложенные в Стратегию, таковы:

1. **Ипотечное кредитование.** В 2022 году ипотечные ставки должны снизиться до 8,4%, в 2024 году — до 7,9%, в 2030 году — до 6,9%. При этом количество предоставленных ипотечных кредитов, которых в 2018 году было выдано 1,47 млн, в 2022 году должно составить 1,77 млн, в 2024 году — 2,26 млн, а в 2030 году — более 2 млн.

В то же время объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке (под залог прав по ДДУ), который в 2018 году составил 0,37 млн, в 2022 году должен достичь 0,78 млн, в 2024 году — 1,1 млн, в 2030 году — превысить 1 млн.

2. **Объем жилищного строительства.** Как уже отмечалось, проект документа также предполагает увеличение объема жилищного строительства до уровня не менее 120 млн кв.м в год начиная с 2024 года. В 2022 году планируется ввести 104 млн кв.м (в 2018 году было сдано 75,7 млн). Объем многоквартирного жилья в стадии строительства при этом должен увеличиться со 127,5 млн кв.м в 2018 году до 151 млн в 2022-м и до 168 млн — начиная с 2024 года.

Предполагается также рост числа заключаемых договоров участия в долевом строительстве. Если в 2018 году их было 660 тыс., то в 2022 году должно быть 699 тыс., в 2024 году — 1,014 млн, а в 2030 году — более 1 млн.

3. Обеспеченность жильем. Уровень обеспеченности населения жильем, согласно Стратегии, должен увеличиться. По итогам прошлого года на одного человека в стране приходилось 25,8 кв.м, в 2022 году должно быть 26 кв.м, в 2024 году — 28-30, а в 2030 году показатель должен превысить 30 кв.м на человека.

При этом согласно тексту документа доля городов с благоприятной городской средой в 2022 году должна составить 45%, в 2024 году достичь 60%, а в 2030 году увеличиться до 80%.

Внести Стратегию в Правительство планируется к октябрю 2019 года. При этом, как информировал портал ЕРЗ, Стратегия развития строительной отрасли будет объединена со стратегией развития ЖКХ. Предполагается, что последняя будет сфокусирована на вопросах технического состояния сферы ЖКХ, техрегулирования, управления жильем, развития инвестиционного потенциала, городской среды и подготовки кадров.

Таким образом, текст Стратегии развития строительной отрасли еще будет дорабатываться и адаптироваться с учетом объединения двух стратегий в одном документе.



[ПРОЕКТ Стратегия развития строительной отрасли РФ до 2030 г.pdf](#)

Также, перейдя [по ссылке](#), вы можете принять участие в разработке Стратегии.

Вопрос-ответ



Демьянов А.А.

Вопрос:

Подскажите, пожалуйста, есть ли какие-то отличия (отличаются ли ТТК) по выполнению работ при строительстве крупнопанельного 9-этажного дома серии 90 и монолитно-каркасного дома с газосиликатными блоками. Возможно ли использовать одни и те же ТТК по тем или иным видам работ, как в строительстве панельного дома серии 90, так и при строительстве монолитно-каркасного дома?

Ответ:

1. Технология (некоторые виды работ) панельного и монолитного строительства различается.

2. Но если решения по выбору технологии (состава и последовательности технологических процессов) строительного производства, состава и количества строительных машин и оборудования, технологической оснастки, инструмента и приспособлений ... совпадают, то можно использовать одни и те же ТТК по тем или иным видам работ.

3. Рекомендуем:

- разработать типовые технологические карты;
- произвести привязку типовой технологической карты к конкретным объектам и условиям строительства.

Обоснование

1. МДС 12-29.2006 Методические рекомендации по разработке и оформлению технологической карты

4.2. Технологическая карта составляется на специальные работы, в результате которых создаются конструктивные элементы здания, например, монтаж подкрановых балок, колонн, стеновых панелей, трубопроводов, систем отопления, вентиляции, водоснабжения.

При необходимости технологическая карта разрабатывается на сооружение ответственных элементов или на устройство отдельных узлов, от качества которых зависят показатели назначения, безопасности и надежности, экологии и эстетики всего здания.

4.3. Технологическая карта разрабатывается для обеспечения строительства рациональными решениями по организации, технологии и механизации строительных работ.

4.4. Для составления технологической карты подготавливаются и принимаются решения по выбору технологии (состава и последовательности технологических процессов) строительного производства, по определению состава и количества строительных машин и оборудования, технологической оснастки, инструмента и приспособлений, выявляется необходимая номенклатура, и подсчитываются объемы материально-технических ресурсов, устанавливаются требования к качеству и приемке работ, предусматриваются мероприятия по охране труда, безопасности и охране окружающей среды.

4.5. При разработке технологических карт используются государственные стандарты, строительные нормы и правила, отражающие достигнутый технический уровень строительного производства. Для повышения конкурентоспособности строительной организации (фирмы) рекомендуется применять в технологических картах прогрессивные, более жесткие, чем в приведенных документах, нормы и правила.

Для расчета потребности в ресурсах используются производственные, ведомственные и местные нормы.

4.6. В технологической карте следует установить требования к качеству и способы его проверки:

- предшествующих работ;
- материалов и изделий, поступающих в производство;
- выполнения технологических операций и процесса в целом.

4.7. Материально-технические ресурсы, затраты труда и машинного времени приводятся в технологических картах на технологический процесс и его операции, на весь объем работ или укрупненные измерители конечной продукции, например:

на площадь — 10, 100 или 1000 м; на объем — 10, 100 или 1000 м; на расстояние — 100 или 1000 м; на массу — 100 или 1000 т; на количество — 10 или 100 шт.

4.8. На многократно повторяющиеся строительные работы или для возведения конструкции, или здания в целом по проектам массового применения разрабатывается типовая технологическая карта.

В состав проекта производства работ, связанного с использованием строительных технологий массового применения, включаются типовые технологические карты.

6.3. Привязка типовой технологической карты к конкретным объектам и условиям строительства состоит в уточнении технологии и объемов работ, количества машин и оборудования, данных потребности в трудовых и материально-технических ресурсах. При этом с учетом природно-климатических условий производится замена устаревших и более не выпускаемых промышленностью машин, оборудования, технологической оснастки, строительных материалов и изделий, пересматривается калькуляция, составляется график производства работ и пересчитываются технико-экономические показатели, изымаются ссылки на устаревшие нормативные документы.

2. Технологическая карта (Руководство по разработке и утверждению технологических карт в строительстве)

3.10. Привязка типовых технологических карт к конкретным объектам и условиям строительства производится в процессе разработки ППР на строительство этого объекта и состоит в уточнении объемов работ, количества машин, механизмов и оборудования, данных потребности в трудовых и материально-технических ресурсах, а также в проверке соответствия графической схемы производства работ фактическим размерам зданий и сооружений.

В общем случае привязка карты состоит в уточнении факторов и возможности их использования для конкретных условий, в том числе с учетом природно-климатических и зимних условий в различных регионах страны.

3.11. В числе факторов, влияющих на технико-экономические показатели типовой технологической карты (и определяющих варианты технологии производства работ), рекомендуется учитывать: характеристики используемых материалов, изделий и конструкций; способы, методы и условия производства работ; виды и типы применяемых машин, механизмов, оборудования, технологической оснастки и инструмента, их характеристики.

3.12. Привязка типовой технологической карты производится в следующей последовательности:

- рассмотрение проектно-сметной документации на строительство объекта и выбор искомого варианта из вариантов, предусматриваемых типовой технологической картой;
- проверка соответствия исходных данных (объемов работ, марок машин, механизмов и оборудования, норм времени и затрат труда и т.д.) принятому варианту; корректировка объемов работ в соответствии с избранным вариантом производства работ и конкретным проектным решением;
- пересчет калькуляции затрат труда и машинного времени, продолжительности выполнения каждого технологического процесса в графике производства работ, а также потребности в материально-технических ресурсах в зависимости от объемов работ и принятого варианта;
- оформление графической части с конкретной привязкой машин, механизмов, оборудования и технологической оснастки в соответствии с их фактическими габаритами;
- корректировка мероприятий по контролю качества, охраны труда и экологической безопасности.