

## Стратегия строительной отрасли до 2035 года: точки старта и риски оптимизма



Минстрой России опубликовал Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2035 года. Документ разрабатывался давно, менялись сроки – с 2030 на 2035 годы. В октябре проект был выложен на общественное обсуждение, которое уже завершилось.

Авторы представили перспективу отрасли, отразили цифровой прорыв, ввели новые понятия. Например, проектирование и инженерные изыскания должны стать унифицированными и многостадийными при возведении объектов капитального строительства.

Показатели, обозначенные в Стратегии, по прогнозам Минэкономразвития и Минстроя РФ, позволят увеличить вклад строительства в ВВП до 8%, аналогичный показатель 2019 года был на уровне 6%.

Что нужно изыскателям, чтобы комфортно вписаться в новые реалии? Какова будет теперь роль специалистов, насколько значимой станет их работа?

**Корреспондент интернет-журнала «ГеоИнфо» ознакомился с этим документом и расспросил экспертов, какой эффект они ждут от Стратегии, с чем согласны, с чем нет, какой сценарий развития событий, по их мнению, наиболее реалистичен.**

**Людмила Дьяченко**

Специальный корреспондент

### **Нашли повод для оптимистической стратегии**

Похоже, подходит к завершению многолетняя работа по созданию Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2035 года. И скоро всем нам, наконец, станет окончательно понятно, что будет происходить с отраслью в масштабах страны в обозначенной перспективе.

Авторы документа нашли для себя позитивную точку старта – состояние отрасли в 2020 году. В то время как весь мир погрузился в пандемический хаос, строительное хозяйство продемонстрировало устойчивость. Сейчас, когда представители других сфер экономики опасаются краха, и риски этого велики, – строители, изыскатели, проектировщики обладают достаточными материальными и интеллектуальными ресурсами, позволяющими более оптимистично смотреть в перспективу. По крайней мере, так считают в правительстве, опираясь на цифры статистики.

Объем работ в строительстве за 2020 год составил 100,1% относительно 2019 года – 9497,8 млрд руб. Сдано в эксплуатацию 82,2 млн кв. метров жилья – 100,2% к уровню 2019 года.

Доля строительной отрасли в валовом внутреннем продукте РФ в текущих ценах достигла 5,7%, показатель 2019 года – 5,5%.

На начало 2020 года всего в Российской Федерации насчитывалось 279,5 тыс. строительных организаций, из них 262 тыс. – малые и микропредприятия.

Численность работников составляла 6,35 млн человек, 9,4% от общего числа занятых в экономике.

Жилищное строительство на 97% существует за счет граждан, затраты ЖКХ покрываются населением на 97%. Коммерческие объекты возводятся на средства частных компаний. Бюджетные инвестиции в последние годы держатся на уровне 20-25%.

Чтобы и дальше строительная отрасль оставалась локомотивом экономики страны, нужно адаптироваться и учитывать риски, которые могут помешать осуществлению планов.

«Согласен, цифры правдивые, – поделился своими впечатлениями от Стратегии соучредитель и коммерческий директор ООО «Гектар Групп Инжиниринг» Павел Семочкин. – За время пандемии отрасль выросла, что, возможно, связано с льготной ипотекой. Сейчас в крупных городах ее отменили. Думаю, что даже в московском регионе теперь темпы замедлятся, спрос на жилье снизится. Но если говорить о строительной отрасли в целом, не опираясь только на гражданское и промышленное

строительство, есть надежда на агрессивное развитие инфраструктуры. Государство будет вкладываться именно в это. Как правило, в инфраструктурных линейных объектах заложены наибольшие объемы изыскательских работ. Поэтому изыскательская отрасль ждет именно таких проектов».

«Для корректного сравнения финансовых итогов строительной отрасли за 2020 и 2019 годы нужно учесть инфляцию, – добавил директор по развитию ЛСР.Москва Павел Мельников. – Пока нет данных за первое полугодие 2021 года. Думаю, что за счет роста цен объем работ будет еще больше. По факту строительство является отраслью с низкой производительностью труда и подошло к пределам своего развития в текущем состоянии, что и показала дискуссия в органах власти касательно перспектив использования труда мигрантов».

### **Предлагают активизировать индивидуальное строительство и повысить здесь роль изысканий**

Большое значение для роста строительной отрасли, по мнению авторов Стратегии, имеет развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

В 2020 году доля ИЖС составила 48,4% от общего объема введения квадратных метров. Если средняя площадь квартир из-за роста цен уменьшается, с 81 кв. в 2000 году метра до 51,6 кв. метра в 2020 году, то в частном секторе картина другая.

Сейчас средний размер индивидуального дома – 139 кв. метров, а стоимость квадрата в полтора-два раза ниже, чем в многоквартирных домах.

Есть, правда, множество барьеров, мешающих развитию ИЖС. Например, недостаточно развитая практика бесплатного предоставления земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой. В стратегии также отмечается слабый спрос на услуги квалифицированных проектно-изыскательских и строительных организаций, низкий интерес банков к кредитованию.

«Основными барьерами, сдерживающими развитие ИЖС, являются: ...низкое доверие коммерческих банков к ликвидности возводимых домов при предоставлении ипотечных кредитов гражданам для ИЖС по причине отсутствия гарантий по их соответствию требованиям по потребительским качествам и безопасности из-за недостаточного использования услуг квалифицированных проектно-изыскательских и строительных организаций», - говорится в документе.

Банки, уверены авторы Стратегии, станут доверчивее, если к возведению домов будут привлекаться профессиональные изыскатели и застройщики. А чтобы заказчики нанимали специалистов, людям нужны понятные пакеты документов. Должно быть ясно, какая услуга сколько стоит и зачем нужна, зачем нанимать изыскателя, чем он отличается от проектировщика и строителя. В частности, по мнению авторов Стратегии, необходимо «создание методологических документов для населения по контролю стоимости и качества проектно-изыскательских и строительных работ по домам ИЖС».

### **Призывают отказаться от бумаги**



Следующая фишка Стратегии – переход к системе контрактов жизненного цикла объектов капитального строительства (ОКС). Сейчас ее нет, и это причина пессимизма и ориентир для оптимизма.

Многостадийность рассматривается в Стратегии как перспективная линия. Для этого, считают авторы, необходимо разработать требования к квалификации специалистов по организации инженерных изысканий, усовершенствовать ценообразование проектно-изыскательских работ с учетом издержек на программное обеспечение, сделать более доступными результаты гидрометеорологических изысканий и картографических данных.

Кроме того, специалистам придется сразу представлять весь жизненный цикл ОКС, от возведения до утилизации. Работы по проектированию, изысканиям и строительству должны быть продуманы отдельно для различных объектов.

В частности, в пояснительной записке указано, что «в Стратегии регулирование строительной отрасли и деятельности в сфере ЖКХ рассматривается с использованием технологий информационного моделирования в парадигме перехода на единую систему управления объектами капитального строительства на всем протяжении жизненного цикла – от обоснования инвестиций до сноса и утилизации объекта (с учетом создания устойчивой системы обращения с твердыми бытовыми отходами)».

Как создатели Стратегии собираются достигнуть своих позитивных целей? В рамках сегодняшнего дня ничего нового – путем цифровизации. Инженерные изыскания и другие работы должны быть смоделированы на всех стадиях жизненного цикла ОКС.

Все документы планируется перевести в электронный формат к 2030 году. Но отношение инженеров к этому неоднозначно. Например, некоторые считают, что бумажные носители данных надежнее, что электронную базу могут похитить, повредить, уничтожить. В конце концов, в чьих руках будет электрический рубильник?

Начальник Главгосэкспертизы РФ Игорь Манылов в одном из своих выступлений отметил, что в массовом переходе в цифровой формат ничего страшного нет. Это примерно как компьютер пришел на смену печатной машинке.

Так или иначе, уже с 1 января 2022 года информационное моделирование при работе с госзаказом станет обязательным для всех участников инвестиционно-строительной деятельности. Хорошо это или плохо, и какие будет иметь последствия – пока большой вопрос.

Например, с точки зрения Павла Семочкина, оцифровать нужно каждый шаг, и вообще, цифровизация будет одним из главных драйверов развития изыскательской отрасли. Сейчас не все компании готовы тратить деньги на полевые работы и выполнять их в полном объеме. Если деятельность оцифровать, невозможно будет сделать подлог. Конечно, цены на услуги будут уже другие, рынок поменяется. «Зато останутся только честные компании», – резюмировал он.

А вот у директора ИСА (Институт Строительства и Архитектуры) НИУ МГСУ Армена Тер-Мартirosяна другое мнение. Он считает, что цифровизация должна

быть постепенной и только там, где это необходимо. Например, детский сад в три этажа мог бы обойтись и без цифровой модели, включающей изыскания. «Нужно понимать, что стоит за этой красивой фразой. Если это не редактируемые цифровые копии отчетов, то смысла мало. А более продвинутые форматы цифровизации невозможно внедрить сразу во всей отрасли, тем более без дополнительных вложений в обучение специалистов. Вначале это приведет к некому хаосу и увеличению сроков реализации проектов. Я бы предложил постепенный переход, начиная с проектов повышенного уровня ответственности, где эта цифровизация действительно нужна», – отметил специалист.

### **Риски позитивных перспектив**

Итогом Стратегии должен стать рост показателей отрасли. Опираясь на прогнозы Минэкономразвития РФ, авторы документа определили ориентир – довести к 3035 году вклад строительства в ВВП до 8,4%.

По их мнению, спрос на услуги в области строительства, инженерных изысканий, проектирования, архитектуры и градостроительства будет расти. Скорость, правда, может быть разной, как быстрой, и тогда реализуется самый оптимистичный вариант, так и очень медленный, если отрасль не будет спешить переходить на инновационные технологии.

Существенный тормоз перемен – противоречия между нормами Конституции РФ, где речь идет о совместной реализации федерацией и регионами жилищной и земельной политики, градостроительной застройки и о полномочиях муниципалитетов. Если федеральные органы не имеют специальных соглашений и не финансируют строительство конкретных объектов, то они и не вправе вмешиваться в деятельность муниципалитетов.

Помимо административно-нормативных и технологических рисков, существуют управленческие, кадровые, градостроительные риски, а также территориального планирования.

Таким образом, можно влиять на позитивный тон прогнозов, но невозможно знать скорость перемен. Их определит только время, и оно же рассудит тех, кто сейчас хочет загнать весь мир в цифру, и тех, кто хочет быть верным опыту, истории, традициям и бумажным документам.

Так или иначе, чтобы изыскательским организациям вписаться в новый сценарий и комфортно работать, им необходимо учитывать, что общение с госструктурами теперь будет вестись в цифровом формате. Более конкурентноспособными, скорее всего, будут компании, которым интересно выполнить не только свою часть работ, но и иметь представление обо всем жизненном цикле объектов капитального строительства. А главное – должны быть люди, способные созидать новый успех.

### **Проблемы излишнего контроля**

Цифровизация подразумевает прозрачность всей отрасли, деятельности каждой компании, документооборота. А также дополнительный контроль и, соответственно, усиление ответственности всех участников.

Авторы Стратегии считают, что одним из путей для достижения целей документа является повышение качества ОКС путем усиления правовой и материальной ответственности за безопасность ОКС со стороны бизнес-сообщества и институтов гражданского общества в лице СРО при выполнении инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, а также негосударственной экспертизы, авторского надзора, контроля со стороны заказчиков и СРО, разрешительных и надзорных функций... Однако, при всех положительных аспектах этого, возможно получить и прямо противоположный результат. Мы все не раз становились свидетелями подобного.

«Любой контроль увеличивает сроки, – отмечает Павел Семочкин. – Если на этапах будут вводиться дополнительные системы контроля, на сроки положительным образом это не повлияет, но на качестве это скажется. Здесь уже вопрос приоритетов: что важнее – качество или сроки? Я за качество, но тут нужно ориентироваться на государственную политику».

Армен Тер-Мартirosян в свою очередь убежден, что дополнительный контроль увеличит сроки строительного цикла и может стать источником коррупции. По его мнению, инженерам надо давать такие сроки, в которые реально уложиться, и следить за очередностью этапов. Специалисты давно участвуют «в сумасшедшей гонке за сроками», выполняют изыскания одновременно с проектированием, а иногда и после выдачи стадии рабочей документации, по которой составляется стадия Проект для передачи в экспертизу. В результате, чтобы сохранить качество, приходится увеличивать стоимость строительства.

«Ожидания от информационного моделирования завышены, это трудоемкий и затратный процесс, – подытожил Павел Мельников. – Более результативно публичность и открытость данных, сведений, прозрачность согласительных процедур, гармонизация законодательства».

Участникам рынка нужны стабильные правила игры, полнота и достоверность сведений, исходных данных, а для этих целей разумно по аналогии с ИАИС ОГД предоставить полный доступ к сведениям ГИС ЕГРЗ (заключениям экспертизы проектной документации и результатам изысканий) всем участникам рынка, а не только специалистам соответствующих государственных органов.