

УДК 004.051:69.003



---

**В.И. Березанский**

Генеральный директор научно-исследовательского предприятия Украинской академии наук "Институт Украина — Канада", академик, член Президиума УАН, г. Киев

---

## ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

В статье рассматриваются вопросы обеспечения населения Украины социальным жильем. Раскрываются негативные причины, повлиявшие на уменьшение масштабов строительства жилья в целом и социального жилья в частности. Освещаются пути развития отечественной строительной индустрии, и предложен ряд решений проблем, связанных со строительством социального жилья, снижением его стоимости и повышением качества.

*Ключевые слова: строительство социального жилья, качество социального жилья, стоимость социального жилья, технологии строительства, развитие строительной индустрии, система жилищно-коммунального хозяйства, эффективное развитие системы жилищно-коммунального хозяйства*

Уровень развития государства во многом определяется решением проблемы обеспечения населения социальным жильем. Происходившие в течение последних 20 лет частые смены правительств и непродуманные реформы привели к тому, что строительство социального жилья в Украине было практически прекращено. Возросшая коррупция чиновников государственного аппарата и неоднократные случаи мошенничества подорвали доверие народа к строительной отрасли. В настоящее время интерес к проблемам организации строительства социального жилья возрос, поэтому хочется надеяться, что инициативы правительства в данной сфере не останутся в очередной раз на бумаге и будут приняты верные решения. Для этого, в частности, необходимо:

- дать четкое определение понятия социального жилья;
- проанализировать существующие тенденции в упомянутой области;
- выбрать правильные конструктивные решения (технологии, системы, проекты) для строительства социального жилья, способствующие улучшению его качества и значительному снижению стоимости;

— принять необходимые решения по вопросам земельной составляющей, инженерной инфраструктуры, налоговой политики, уничтожения коррупции;

— сформировать систему, которая будет заниматься строительством социального жилья, а также управлением строительной отраслью страны в целом.

В настоящее время существуют различные толкования понятия “социальное жилье”, поэтому для точного его определения следует в срочном порядке разработать соответствующие нормативные документы. По нашему мнению, “социальное жилье — это современное качественное жилье, построенное в соответствии с государственными нормативами, отражающими размеры, стоимость и срок эксплуатации, при государственном регулировании землеотвода, с применением передовых технологий и схем, значительно ускоряющих и удешевляющих строительство и качественно улучшающих жилые здания при дальнейшей их эксплуатации”. В нормативах следует предусмотреть наличие всех вспомогательных зданий и помещений, необходимых для обеспечения нормальных условий проживания (медицинские и детские учреждения, магазины, спортивные сооружения, бытовые помещения и т.п.). Например, учитывая сегодняшние реалии и мировой опыт, при строительстве жилья за основу следует принимать норматив площади квартиры в пределах 20—25 кв. м на одного потенциального жителя с соответствующим увеличением размеров кухонь, санузлов и прочих помещений, а высота потолков в чистом виде должна составлять не менее 2,8 м.

Можно констатировать, что в Украине практически полностью прекращено строительство крупнопанельных домов (КПД), посредством которого решался социальный вопрос обеспечения населения жильем. Технология КПД, несмотря на ряд недостатков, обеспечивала низкие стоимость и трудоемкость строительства, системный контроль над качеством и достижение высокой скорости строительства. В ряде стран (Швеции и др.) технология КПД — правда, значительно улучшенная и модернизированная — широко применяется для строительства социального жилья.

Вместо крупнопанельных начали строить высотные монолитно-каркасные дома под видом “экспериментальных”. Однако эксперимент превратился в массовое строительство жилья “элитного” типа, цены на которое стали неоправданно высокими (в 4—6 раз больше себестоимости), в основном, за счет стоимости земельного участка. О каком строительстве социального жилья, качественного и недорогого, после этого может идти речь? Строительная коррупция, образовавшаяся на разных уровнях, всегда будет препятствовать любым предложениям, направленным на снижение стоимости жилья.

Большое значение приобрел новый фактор — земля, точнее, расположение земельного участка (чем ближе к центру, тем дороже). Земельная коррупция расцвела в городах, особенно в Киеве и Киевской области, которые показывают “пример” всем остальным регионам. В результате главным вопросом для строителей стало не то, как дешевле и быстрее построить, а где будет стройплощадка, поскольку расходы на любые взятки перекрываются ценой построенного жилья. (Примером могут служить миллиардные хищения, осуществлявшиеся в Киевской

городской администрации под руководством “молодой команды”, возглавляемой Леонидом Черновецким.)

Что касается высотного строительства, то монолитно-каркасная схема была введена в практику как экспериментальная, и нет соответствующей нормативной базы и системы контроля над качеством — все отдано на откуп самим строителям.

На увеличение стоимости строительства существенно влияет и проектирование, производимое по принципу “чем дороже, тем выгоднее”, поскольку оплата за выполненную работу определяется договорным процентом от стоимости проекта.

Справедливости ради, необходимо отметить, что монолитно-каркасная технология имеет ряд преимуществ по сравнению с КЖД:

- возможность свободной планировки помещений и высоты этажей;
- мобильность опалубки, позволяющей выполнять практически любые замыслы архитекторов;
- возможность создать строительную компанию (даже для людей, далеких от строительной профессии) и начать строительство с минимальными стартовыми затратами, заимствуя средства у будущих владельцев жилья.

Однако если вникнуть в технологию, то недостатков найдется значительно больше:

- чрезвычайно высокая материалоемкость технологии (на 1 кв. м строящейся площади этажа расходуется более 0,5 куб. м железобетона, в то время как у КЖД этот показатель был меньше — 0,3 куб. м; расход металла составляет более 100 кг на 1 кв. м площади, а у КЖД — в среднем до 60 кг);

- высокая трудоемкость строительства (практически все процессы выполняются вручную, на строительной площадке, при этом дома строятся без отделочных работ из-за их трудоемкости);

- очень низкая скорость строительства (крупнопанельный дом строился в темпе “этаж в сутки”, а каркасно-монолитный — “два этажа в месяц” с последующей длительной доводкой этажей вручную);

- повышенная пожарная опасность из-за применения полистерола для утепления стен (достаточно вспомнить жуткий пожар, происшедший в Киеве 18 июня 2012 г. в 25-этажном доме по ул. Гетьмана, 1, когда огонь от брошенного окурка мгновенно распространился с 3-го этажа до 25-го); заметим, что полистерол нужно запретить и по гигиеническим соображениям, так как он не пропускает воздух;

- огромный вес каркаса из-за неоправданно высокого расхода железобетона, что значительно увеличивает и стоимость строительства;

- повышенный уровень радиации строящихся зданий, вызванный применением большого количества железобетона (щебня и песка);

- отсутствие опыта и обученных кадров, а также системы контроля в сфере монолитно-каркасного строительства вызывает серьезные опасения за дальнейшую судьбу построенных объектов, особенно в случае землетрясения.

Следовательно, использовать монолитно-каркасную технологию для строительства социального жилья не позволяют очень высокая стоимость и низкие темпы строительства. А в целом для дальнейшего при-

менения данной технологии, независимо от источников финансирования (государственных или коммерческих), целесообразно:

— прежде всего прекратить “экспериментирование” и разработать нормативную базу, тем самым узаконив технологию (или снять ее с производства);

— обратить внимание, как отдельно стоящие высотные дома уродуют архитектурную застройку, например, исторического центра Киева, особенно его заповедную часть, какими “карликами” рядом с высотками выглядят старинные дома, которые нельзя снести из-за их исторической или архитектурной ценности, но соседство столь разных зданий — это архитектурное убожество. Отметим, что давно пора разработать, публично обсудить и утвердить проект архитектурно-планировочной застройки Киева и запретить администрации города произвольно торговать землей, преследуя свои интересы. Генеральный план города должен иметь статус закона.

После подготовки нормативных документов, определяющих сущность понятия “социальное жилье”, на современном этапе необходимо внедрить новые, более прогрессивные технологии жилищного строительства и соответствующие проектные решения.

В конце 80-х годов прошлого века в Украине появились разработки безригельной системы строительства жилых, общественных и промышленных многоэтажных зданий. Данные предложения направлялись в Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), однако из-за развала Советского Союза официально не были оформлены. Спустя некоторое время Научно-проектное строительное объединение монолитного домостроения (НПСО “МОНОЛИТ”), участвовавшее в разработках, узаконило через Госстрой СССР сборно-монолитную систему “КУБ”, на базе которой ЦНИИПИ “МОНОЛИТ” разрабатывает унифицированную систему сборно-монолитного безригельного каркаса “КУБ-2,5”.

Сборно-монолитная безригельная система используется в России с 1996 г. по настоящее время для различных условий и видов строительства и положительно зарекомендовала себя в более чем 30 регионах страны. Каркас монтируется из изделий заводского изготовления с последующим замоноличиванием узлов. На эксплуатационной стадии конструкция является монолитной рамой, что значительно повышает несущую способность перекрытий (в жилье — до 1300 кг / кв. м), которая в 2 раза выше, чем в монолитно-каркасной схеме. Система рассчитана на возведение зданий высотой до 15—16 этажей в обычных условиях и в районах с сейсмичностью до 9 баллов по 12-бальной шкале. Здания могут иметь до 25 этажей при условии усиления колонн нижних этажей. Разработанные конструкции каркаса предусматривают высоту этажей 2,8, 3,0 и 3,3 м при основной сетке колонн 6,0×6,0 м (возможно применение пролетов 3 м и 12 м), что позволяет широко использовать систему для строительства различного типа жилья от социального до элитного, соцкультурных объектов (школ, больниц, магазинов и др.), а также промышленных многоэтажных зданий с несущей способностью перекрытий 2500 кг/кв. м.

Устройство наружных ограждающих стен можно осуществлять в различных вариантах (навесные вентилируемые панели, кирпичные с вариантами утепления, панельные навесные и др.). Лучший вариант —

навесные панели заводского изготовления, поскольку кроме повышения качества, снижения трудозатрат и веса конструкций они увеличивают полезную площадь этажей (до 10 %) за счет навески панелей на торец плиты перекрытия. Возможно применение арболитовых мелкоштучных блоков толщиной всего 30 см при  $R_0 = 2,2 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$  (что соответствует кирпичной стене толщиной 165 см).

Применение унифицированной безригельной системы позволяет уменьшить вес каркаса здания примерно в 2—3 раза по сравнению монолитно-каркасным экспериментальным вариантом. При этом резко сокращается расход материалов на 1 кв. м площади, например бетона с  $0,6 \text{ м}^3$  до  $0,22 \text{ м}^3$  (в 2,7 раза), металла с 100 кг до 30 кг (в 3 раза). В свою очередь, это позволяет значительно снизить затраты на устройство фундаментов (до 20 % и более, в зависимости от несущей способности грунтов).

Система “КУБ-2,5” позволяет уменьшить сроки строительства коробки здания не менее чем в 3 раза. При этом резко сокращаются трудозатраты на стройплощадке, практически ликвидируется сезонность в строительстве, значительно повышается качество за счет заводского изготовления конструкций и, как следствие, значительно снижается себестоимость строительства коробки здания.

У табл. 1 приведены сравнительные характеристики двух зданий с одинаковой площадью при использовании монолитно-каркасной схемы с мелкоштучными фасадами и безригельного сборного каркаса с навесными фасадами.

**Таблица 1. Сравнительные характеристики зданий при использовании монолитно-каркасной схемы и безригельного сборного каркаса**

№ п/п	Показатели	Монолитно-каркасная схема	Безригельный сборный каркас	Экономия
1	2	3	4	5
1	Площадь строящихся дисков перекрытия (в плане дома $36 \times 15 \text{ м}$ ), кв. м	11 880	11 880	
2	Вес каркаса, т	17 820	6534	-11 286
3	Расход бетона на 1 кв. м, куб. м	0,6	0,22	В 2,7 раза
4	Расход металла на 1 кв. м, кг	100	30	В 3 раза
5	Расход бетона на вес каркаса, куб. м	7128	2614	-4514
6	Расход металла на вес каркаса, т	1782	365	-1426
7	Вес фасада, т	5500	550	-4950
8	Объемный вес фасадных конструкций, кг/куб. м	1500	150	
9	Нагрузки на фундамент, т	23 320	7084	-16 284

Окончание таблицы 1

1	2	3	4	5
10	Стоимость каркаса, долл. США при стоимости материалов, долл. США:	1 532 520	385 510	-1 149 010
	— бетон (65 долл. за 1 куб. м)	463 320	169 910	
	— металл (600 долл. за 1 т)	1 069 200	213 600	
11	Стоимость фасадов (6500 кв. м), долл. США	390 000	390 000	
	стоимость 1 кв. м, долл. США	60	60	
12	Стоимость фундаментов (20 % от стоимости каркаса), долл. США	306 500	76 700	-229 800
13	Стоимость коробки здания, долл. США	2 229 020	850 210	-1 378 810
14	Полезная площадь здания, кв. м	10 690	11 880	+1190
15	Себестоимость 1 кв. м здания, долл. США	208	72	-136
16	Скорость строительства, мес.	15	5	В 3 раза

*Примечания.* 1. Экономия бетона и металла происходит за счет создания рамных конструкций, где перераспределяются нагрузки в сжатых и растянутых зонах перекрытия, при этом, несмотря на сокращение расхода материалов, несущая способность перекрытий увеличивается в 2 раза.

2. Членение перекрытия запроектировано с таким расчетом, чтобы стыки панелей располагались в зонах, где величина изгибающего момента равна нулю.

Как видно из табл. 1, применение прогрессивных технологий позволяет снизить стоимость 1 кв. м коробки здания на 136 долл. США и довести себестоимость здания (без чистовой отделки) до 450—500 долл. за 1 кв. м полезной площади.

Основные конструктивные особенности системы «КУБ-2,5» заключаются в том, что в отличие от других систем она имеет два несущих элемента вместо трех: неразрезную колонну на 3—5 этажей и сборные железобетонные плиты, которые после их замоноличивания (с расчетным армированием) превращаются в неразрезной ригель шириной 6 м и высотой 16 см. Эти два элемента жестко соединены, образуя раму.

Сравнивая систему «КУБ-2,5» по технико-экономическим показателям (расход материалов — металла, цемента, сборного железобетона на 1 кв. м площади здания, трудоемкость, себестоимость и др.) с другими системами, приходим к выводу, что данная система имеет лучшие показатели по всем пунктам (табл. 2).

Расход сборного железобетона (куб. м на 1 кв. м площади здания) в системе «КУБ-2,5» меньше, чем в кирпичном здании:

Кирпичная 5-этажная серия 86-07.86	Кирпичная 9-этажная серия 86-014/1.2	Объемно-блочная серия	Панельная 9-этажная серия 83 рядовая	Каркасная 9-этажная «КУБ-2,5»	Каркасная 5-этажная «КУБ-2,5»
0,386	0,41	0,427	1,35	0,31	0,28

Таблица 2. Сравнительные технико-экономические показатели каркасных систем (на 1 кв. м перекрытия)

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Серия ИИС 04	Серия 1.020.1-2С	Система "КУБ-2,5"	Серия 1.120.1-2С	Метод подъема перекрытий	Металлический каркас	Каркас КМС
1	Сталь	кг	24	25	13,7	24	161	140	36
		%	100	104,2	74,6	100	670,8	583,3	150
2	Тяжелый бетон	куб. м	0,27	0,34	0,22	0,4	0,85	0,131	0,21
		%	100	126	81,5	148,1	314,8	48,5	77,8
3	Цемент М-400	кг	80	98	69,12	107	265	47,0	68
		%	100	122,5	86,4	133,8	331	58,8	85
4	Стоимость СМР (относительно)	руб.	29,4	37,2	27,4	39,3	113,9	24,53	
		%	100	126,5	93,2	133,7	384,4	83,4	
5	Построенные трудозатраты	чел.	2,18	2,18	1,08	2,59	18,2	19,16	3,27
		ч	100	100	49,5	118,8	844	878	150

В табл. 3 приведены показатели для двух одинаковых 16-этажных зданий с площадью каркасных междуэтажных дисков в монолитном исполнении и в безригельной системе “КУБ-2,5” (исполнение блок-секции в Украине).

**Таблица 3. Сравнительные технико-экономические показатели зданий в монолитном исполнении и в безригельной системе “КУБ-2,5”**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Монолитно-каркасная система	Безригельная сборно-монолитная система “КУБ-2,5”	Экономия
1	Вес каркаса	т	14 040	5850	8190 (в 2,4 раза)
2	Расход тяжелого бетона на 1 кв. м площади	куб. м	0,6	0,25	0,35 (в 2,4 раза)
3	Расход бетона, всего	куб. м	5616	2340	3276 (в 2,4 раза)
4	Расход металла на 1 кв. м площади	кг	100	30	70 (в 3,3 раза)
5	Расход металла, всего	т	936	280,8	655,2 (в 3,3 раза)
6	Снижение нагрузки на фундамент	т		-8190	

Анализ данных табл. 3 позволяет сделать однозначный выбор в пользу безригельной сборно-монолитной системы “КУБ-2,5”.

Система “КУБ-2,5” отличается низкими затратами на ее внедрение и доступна, практически, для любого региона Украины.

Изготовление сборных железобетонных конструкций безригельной системы (существует всего лишь 7 их типоразмеров) возможно на любом заводе железобетонных изделий (ЖБИ) или комбинате крупнопанельного домостроения (КПД), где имеются пропарочные камеры, формовочные вибромашины, подъемные краны грузоподъемностью до 10 т и арматурный цех.

Изготовление конструкций “КУБ-2,5” возможно на полигонах ЖБИ с соответствующим оборудованием, что было продемонстрировано Мелитопольским ООО ПСК “Монолит” в Запорожской области. Из произведенных комбинатом конструкций построено три 16-этажных дома и музыкальная школа в г. Обухов Киевской области (несмотря на противодействие конкурентов — бывшего руководства корпорации “Главкиевгорстрой”, из-за сопротивления которого система “КУБ-2,5”, например, не была внедрена на Киевском ДСК-3).

В настоящее время изготовление конструкций “КУБ-2,5” осуществляется Броварским заводостроительным комбинатом в Киевской области и ОАО “Яворовский завод железобетонных конструкций” в Львовской области. Хорошо подготовлен к освоению “КУБ-2,5” Севастопольский ЗЖБИ ООО “Фирма “Консоль ЛТД”, который в перспективе будет в состоянии обеспечить этими изделиями АР Крым и Херсонскую об-



ласть. Потенциальные мощности, необходимые для освоения системы “КУБ-2,5”, имеются в Черниговской, Харьковской, Полтавской, Ивано-Франковской, Одесской, Николаевской, Днепропетровской и других областях Украины.

Флагманами строительства социального жилья в Киеве могут стать ДСК-3 и ДСК-4, своей деятельностью завоевавшие большое доверие киевлян. При этом ДСК-3 способен дополнительно освоить мощности “КУБ-2,5” для строительства 100 тыс. кв. м жилья в год, не сокращая основных мощностей освоенной номенклатуры. С этой целью комбинат несколько лет назад приобрел в Москве лицензию на производство конструкций “КУБ-2,5” и комплект технической документации на строительство жилых домов по этой серии (с участием “Киевпроекта”). Чтобы сделать первые шаги в сфере строительства социального жилья по системе “КУБ-2,5”, на ДСК-3 и ДСК-4 достаточно изготовить комплект металлической оснастки (28 т), что обеспечит начало выпуска конструкций первого дома.

Для строительства 30 тыс. кв. м жилья в год при односменной работе необходимо (максимум) 60 т оснастки. Для производства изделий каркаса не требуется специальное оборудование, и максимальные размеры пропарочных камер должны составлять 3,6×7,5 м. Стены, не являющиеся несущими, позволяют применять местные и конструкционные материалы (если не решен вопрос об изготовлении проектных стеновых панелей).

Проводя анализ строительных систем с точки зрения стоимости, планировочных возможностей, трудозатрат, скорости возведения, архитектурных решений, специалисты сходятся во мнении, что в ближайшие 5—7 лет индустриальный унифицированный сборный каркас уверенно получит 35—40 % рынка строительных технологий, сместив с лидирующих позиций каркасно-монолитную и другие системы, не говоря уже о строительстве из мелкоштучных материалов.

Применение в строительстве системы “КУБ-2,5” экономит до 28 % от общей суммы затрат, что примерно на 60 % увеличивает рентабельность, то есть образно об экономическом эффекте можно сказать так: “имея средства на строительство двух коробок по системе каркасно-монолитных домов, можно построить три коробки аналогичной площадью по системе “КУБ-2,5”.

Кроме того, систему “КУБ-2,5” возможно усовершенствовать за счет применения базальтовой арматуры, что позволит повысить прочность и долговечность железобетонных конструкций, и использования арболита (деревобетона) в качестве стеновых мелкоштучных блоков для заполнения каркаса наружных стен здания (в случае неприменения навесных панелей), панелей внутрикомнатных перегородок, сборных плит для тепло- звукоизоляционной подготовки под полы и др.

Арболит — легкий материал с объемным весом 300—600 кг / куб. м, который не горит и не гниет, а его теплопроводность составляет 0,08—0,17 Вт, что больше теплопроводности керамзитобетона в 2,5—3,5 раза и кирпича в 4—5 раз. Этот материал имеет высокий коэффициент звукопоглощения — от 0,17 до 0,6 (у кирпича — 0,04, у дерева — 0,06—0,1).

Использование арболита позволяет дополнительно уменьшить вес здания, повысить коэффициент сборности и снизить трудоемкость, что

очень важно при ликвидации сезонности в строительстве. Арболит делает возможным отказ от полистерола, применение которого в жилищном строительстве опасно.

О строительстве социального жилья в Украине говорить бессмысленно, если не решить один из главных вопросов, связанных с “земельной составляющей”. Поскольку цену жилья чрезвычайно сильно удорожает высокая стоимость земли, связанная с местом расположения земельного участка, то необходимо срочно на государственном уровне (принятием закона или, как минимум, постановления правительства) “оторвать” строителей от стоимости земли, на которой намечается стройка, и позволить им зарабатывать деньги на самой стройке, а не на земле, где строится дом. Например, если на Печерске и Троещине построены одинаковые дома с равной себестоимостью (скажем, 600 долл. США за 1 кв. м), то цена 1 кв. м на Печерске составит 9 тыс. долл., а на Троещине — 2,5 тыс. долл. Цена неоправданно завышена в обоих случаях, однако на Печерске строители заработали в 4,5 раза больше, чем на Троещине. Возникает ряд вопросов:

— почему землю выделяют строителям, а не застройщикам (заказчикам), которым она действительно нужна для строительства дома (или другого объекта) с целью обеспечения работников предприятий жильем?

— почему деньги за землю, уплаченные будущими жильцами дома, получают не местные советы — владельцы земли, за использование которой они несут ответственность, а строители, “приближенные” к руководству местных органов?

— какой стимул для строителей в таком случае строить дешево, качественно, быстро и думать о технологиях, если можно построить один дом на Печерске и получить огромную прибыль?

Разумеется, жилье и не должно везде стоить одинаково, но за возможность жить, например, на Крещатике нужно платить в бюджет, а не в карман воров. В настоящее время с таких сверхприбылей даже не получается собрать налоги — действует масса обходных “схем”. Это колоссальные средства, которых с лихвой хватило бы на строительство социального жилья и создание соответствующей инфраструктуры.

Необходимо принять закон, согласно которому землю под возведение социального жилья и соцкультбытовых объектов выделять застройщикам (в основном “заказчиками” должны выступать местные советы) вообще бесплатно.

При сооружении социального жилья также следует отказаться от порочной практики административной “нагрузки” в виде дополнительного строительства инженерной инфраструктуры (очистных сооружений, магистральных трубопроводов, районных электростанций, ЛЭП, автодорог и т.д.), которые существенно влияют на увеличение стоимости возводимого жилья.

С целью снижения стоимости социального жилья следует установить проектным организациям за выполнение работ предельный процент, который закладывается в смету строительства при проектировании, а также разработать систему поощрения проектировщиков за снижение стоимости такого жилья.

Неотъемлемым условием достижения успеха в строительстве социального жилья должна быть взаимная заинтересованность двух парт-

неров — государства и строителей. Последние должны быть заинтересованы строить недорого, быстро, качественно, а это возможно при внедрении новых прогрессивных технологий. В условиях рыночной экономики государство может стимулировать строителей с помощью налоговых рычагов. Рассмотрим два варианта.

Исключительно для социального жилья в определенном регионе за счет государственных источников финансирования для строителей устанавливается стоимость реализации 1 кв. м полезной площади, скажем, 650 долл. США (без стоимости земли и дополнительных “нагрузок” по инженерной инфраструктуре), при этом их освобождают от всех налогов. При такой постановке вопроса строители ставят перед собой задачу довести себестоимость строительства до 400—500 долл. США за 1 кв. м площади и заработать на его объемах, причем за счет снижения себестоимости, а не увеличения цены. Однако, если фирма решит продать жилье по цене, превышающей 650 долл. США за 1 кв. м, то с продажи взимается повышенный налог.

Строительство осуществляется за счет инвестиций или смешанных источников финансирования (государственных и коммерческих): государство отменяет все промежуточные налоги на строительство жилья (НДС, прибыль и т. д.) и устанавливает единый налог от продажи жилья конечному потребителю примерно по такой схеме:

- если фирма продает жилье по цене до 650 долл. за 1 кв. м, налоги не взимаются;
- если цена составляет от 650 до 1000 долл. за 1 кв. м, ставка налога будет равна, скажем, 30 % от продажной цены;
- при продаже жилья по цене выше 1000 долл. за 1 кв. м налог составит 50 % и т. д.

При использовании подобной схемы налоги легко считать и собирать, а у строителей появляется стимул строить дешево, максимально снижая себестоимость, и много. А государство, в свою очередь, наконец сможет получить прибыль от строительства.

Говоря о социальном жилье, нельзя не упомянуть о системе управления строительством.

В доперестроечный период в Украине была создана мощнейшая строительная система, состоявшая из ряда строительных министерств и Госстроя УССР, который в основном руководил проектными институтами, разрабатывал строительные нормативы и производил контроль за качеством строительства, а также осуществлял связь с Госстроем СССР, союзными республиками и зарубежьем. Это была действующая строительная система с огромным инженерным и организационным потенциалом, однако в первой половине 1990-х годов министерства развалили, превратив их в различные строительные компании, Госстрой ликвидировали как излишнюю надстройку, а руководить строительством поручили коммунальщикам, тем самым окончательно уничтожив строительную отрасль в стране.

В последующие годы развития Украины осуществлялись попытки восстановить Госстрой Украины, но они не увенчались успехом.

Бытует понятие: “Если страна не строится, она загнивает” — и в его правильности мы убедились на собственном опыте. Появляется много разных предложений, как воссоздать строительный потенциал Украины.

Создавать новое министерство строительства не целесообразно, поскольку ни одна ныне действующая корпорация не сможет объединить остатки разных бывших министерств из-за ведомственной разобщенности, а организовать на “пустом месте” слишком долго и дорого.

Существующие корпорации, фирмы, строительные объединения, компании и т.п. должны развиваться в условиях рыночной экономики и конкурировать между собой. Жизнь свое дело сделает: некоторые прекратят деятельность, некоторые объединятся, и в итоге останутся действительно нужные и сильные организации, рожденные рыночным спросом.

Строительной индустрии Украины нужен “мозг”, или “головной штаб” — государственный комитет по строительству. Но не подобный существовавшему ранее или тому, который пытались создать впоследствии, а Госстрой с новыми функциями и идеями, новыми подходами к вопросам строительства, учитывающими интересы развития всех отраслей (государственных, коммунальных, общественных и т.п.) и интересы украинского государства в целом.

Необходима единая, контролируемая государством, а не сверхкорпоративизированным рынком строительная политика, направленная на резкое увеличение объемов, прежде всего, жилищного строительства, ускорение темпов строительства, снижение его трудозатрат и стоимости, повышение качества, что возможно благодаря переходу на новые прогрессивные технологии, которые применяются в мире.

Задачи и цели нового Госстроя Украины должны соответствовать целям государства, а также учитывать интересы негосударственных, коммерческих, частных организаций и предприятий. В настоящее время в условиях разбалансирования строительной системы Госстрой должен стать реальным диктатором в строительной политике, вопросах контроля качества и стоимости работ, поскольку без жесткой и справедливой системы порядок навести невозможно.

На первом этапе Госстрой мог бы выполнять следующие функции:

- разработка единой государственной программы социального строительства и строительства объектов социальной инфраструктуры страны;
- урегулирование схемы земельных отношений в строительстве между государством, местными советами, другими владельцами земли и застройщиками;
- подготовка предложений и обращение с законодательной инициативой об оптимизации налоговой системы применительно к индустрии строительства и производства строительных материалов;
- поиск и внедрение прогрессивных строительных технологий для качественного, недорогого и быстрого строительства жилья и объектов соцкультбыта, производства строительных материалов, конструкций и предметов обустройства;
- развитие индустрии строительных конструкций и материалов с целью обеспечения внутренних потребностей страны и выхода на внешний рынок (с учетом наличия значительных запасов качественных нерудных ископаемых);
- контроль за качеством строительства и деятельностью строительных организаций, выдача и лишение лицензий на право строитель-

ства, проектирования, производства (чтобы избежать повторения случаев, подобных ситуации с “Элита-центром”);

— подготовка предложений по усовершенствованию схем финансирования (прежде всего жилищного строительства, не допуская реализации нестроенного жилья) и кредитования строительства жилья для физических лиц, основанных на принципах и правилах, подобных применяемым за рубежом (например, в Канаде физическое лицо может сразу приобрести квартиру или дом, имея в наличии всего 5 % их стоимости, и жить там, рассчитываясь за кредит), создание прогрессивной ипотеки для застройщиков и строительных организаций, когда реализуется готовое жилье, а не “воздух”, где только намечается строительство;

— ряд других функций, которые будут способствовать созданию строительной системы “государство — застройщик (заказчик) — строитель” без посредников и коррумпированных структур, которые в настоящее время привели отечественную строительную систему в тупик.

Одно из главных направлений деятельности Госстроя должно заключаться в изучении и обобщении опыта организации строительства в развитых иностранных государствах, от которых наша страна пока безнадежно отстает, и внедрении передовых технологий. Вопрос создания полноценного Госстроя равнозначен вопросу эффективного развития Украины.

*Надійшла до редакції 21.02.2013*

**Березанський В.І.** *Проблеми і шляхи підвищення ефективності будівництва соціального житла в Україні.*

У статті розглядаються питання забезпечення населення України соціальним житлом. Розкриваються негативні причини, що вплинули на зменшення масштабів будівництва житла загалом і соціального житла зокрема. Висвітлено шляхи розвитку вітчизняної будівельної індустрії та запропоновано низку рішень проблем, пов'язаних з будівництвом соціального житла, зниженням його вартості та підвищенням якості.

*Ключові слова:* будівництво соціального житла, якість соціального житла, вартість соціального житла, технології будівництва, розвиток будівельної індустрії, система житлово-комунального господарства, ефективний розвиток системи житлово-комунального господарства

**Berezansky V.I.** *Problems and ways of improving the effectiveness of social housing construction in Ukraine.*

The article discusses the issue of providing Ukraine's population with social housing. The article reveals the negative reasons that influenced the decrease of housing construction in Ukraine as a whole, and social housing in particular. The author also proposes some directions of development of the construction industry in Ukraine and offers a number of solutions to the problem of social housing construction — to reduce the cost and improve quality.

*Keywords:* social housing, the quality of social housing, the cost of social housing, construction technology, the development of the construction industry, the system of housing and communal services, the efficient development of the housing and communal services