

Проблемы современного строительства в России

Соколова Дарья Дмитриевна

Тверской государственный технический университет

магистрант

Шилова Ольга Геннадьевна

Тверской государственный технический университет

старший преподаватель кафедры иностранных языков

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы современного строительства в России, включающие отсутствие понимания целесообразности строящихся объектов, низкое качество строительных материалов, низкую квалификацию работников, сжатые сроки проектирования и строительства, влекущие за собой большое количество ошибок. Авторы показывают недостатки, с которыми в современном мире сталкивается строительная отрасль, и предлагают свои пути их решения.

Ключевые слова: современная строительная отрасль, проблемы строительства, отсутствие целостного подхода, ошибки при проектировании, недостаточное финансирование, типовые проекты, застройщик, финансовые возможности покупателя, монополизация строительства.

Problems of Modern Construction Industry in Russia

Sokolova Dariya Dmitrievna

Tver State Technical University

Master Student

Shilova Olga Gennadievna

Tver State Technical University

Senior Lecturer of the Second Language Subdepartment

Abstract

The article considers the problems of modern construction industry including the lack of understanding reasonability of building facilities, inferior quality of building materials, poor qualification of workers, designing and construction within a short space of time leading to a large number of failures. The authors point out drawbacks, the construction industry faces in the modern world, and offer the ways of solution to the problems.

Keywords: modern construction industry, problems of building, lack of holistic approach, designing faults, insufficient financing, type designs, developers, consumers' financial resources, monopolization of construction.

Строительство во все времена считалось непростым процессом, связанным с достаточно большим количеством различных проблем. Какие именно проблемы возникают в строительстве в нынешнее время? Утверждение известного британского экономиста Джона Кейнса «спрос рождает предложение» справедливо и в отношении строительства, быстро растущий спрос на жилье порождает огромное число предложений со стороны застройщиков, это в свою очередь создает довольно серьезный уровень конкуренции в области недвижимости и рынка строительства в целом. Конкуренция во все времена считалась двигателем прогресса, но объективно ли это высказывание относительно строительной сферы? Быстрый темп создания проектов и последующего строительства является причиной появления ряда проблем, влекущих за собой серьезные последствия.

Проблемы, сопряженные с процессом строительства, можно классифицировать как:

- общие;
- связанные с отсутствием понимания того, что следует строить;
- относящиеся к базам типовых проектов.

К общим вопросам относятся:

- низкая развитость дорожно-транспортных сетей (вызывающая затруднения в связи с доступностью того или иного объекта);
- неточность (а иногда и полное отсутствие) документов территориального планирования;
- отсутствие как такового целостного подхода к проектированию территории;
- дорогостоящее и трудоемкое подключение объекта к инженерным сетям;
- ошибки на стадии проектирования: неверный расчет действующих нагрузок, неудачное конструктивное решение узлов сопряжения, недостаточная устойчивость, относящаяся к ограниченному количеству связей в конструкции, недостоверная (или неполная) информация относительно грунтов основания объекта;
- некачественные строительные материалы: неровные грани продукции; отличия размеров от изначальных прописанных в технологических условиях или ГОСТах; трещины; низкая морозостойкость; материалы, изготовленные без применения современных технологий;
- недостаточно высокий уровень выполнения работ: производство работ без учета температурного режима и уровня влажности; несоблюдение технологий; низкая (или полное отсутствие) квалификации работников в целом и инженерно-технических работников;
- нарушение технологий во время проектирования и последующего строительства;

- коррупционные связи между контролирующими органами и бизнесом.

Также целесообразно отметить, что помимо вышеперечисленных проблем, сама структура строительного рынка приносит ощутимый негативный вклад в развитие отрасли. Например, в некоторых регионах страны отсутствуют крупные застройщики, способные осуществить комплексную застройку территории, формируя микрорайон. Это приводит к разделению микрорайона на части, осваиваемые различными строительными организациями (не связанными между собой). При данном подходе почти невозможно добиться целостности, что порождает отсутствие согласованности в процессе создания проекта. В конечном итоге следует, что в одном микрорайоне нет единой стилистики, нет продуманной системы пешеходных и автомобильных дорог, которые бы не позволили проложить маршрут в обход большинства домов, а способствовали быстрой и удобной доставке к нужной точке.

К проблемам, касающимся отсутствия понимания выбора строительных объектов, можно отнести:

- Установление соответствия объекта и природно-климатических условий. При проектировании необходимо учитывать следующие факторы: общий климат, ландшафт, инженерно-геологические условия.
- Сопоставление типа жилья по отношению к финансовым возможностям предполагаемого покупателя. По данным статистики самыми первыми в многоквартирном доме распродаются однокомнатные квартиры, а после этого двухкомнатные. Более сложно продаваемыми являются трех- и более комнатные квартиры, это связано с запредельной стоимостью, так как ипотечные условия являются неподъемными для среднестатистической российской семьи.

При решении первой составляющей важно понять ключевые различия архитектуры и конструкции здания в зависимости от природных условий, провести наблюдения и зафиксировать эти различия в строительных нормах и правилах. При решении второй – надлежит провести соответствие между финансовыми возможностями покупателя и типом жилья, который он действительно может себе позволить.

Наличие баз типовых проектов имеет большое значение, поскольку огромную часть жилых построек должно составлять доступное жильё. Типовые проекты жилых домов способны значительно сократить временные и денежные затраты на проектные работы, а также могли бы содействовать освоению больших территорий без значительного снижения качества построек и с применением меньшего количества трудовых затрат. Однако обязательным условием является разработка типовых проектов с учетом каждого отдельно взятого климатического района и применение в тех

природно-климатических условиях, в которых он сможет полноправно выполнять первоначально установленные функции.

Помимо вышеперечисленных основных проблем, также стоит учитывать другие не менее важные в строительной области. Например, достаточно высокий уровень монополизации строительства (преимущественно жилищного) в различных городах России [3, с. 46-50; 6, с. 30-32]. Это вызвано такими факторами как:

- большинство так или иначе пригодных для строительства жилья земельных участков находится в публичной собственности. Таким образом, продавец превращается в своего рода монополиста, несмотря на требования законодательства (земельные участки, находящиеся в публичной собственности необходимо предоставлять жилищным застройщикам на открытых аукционах);
- не слишком эффективная система мотивации органов местного самоуправления для развития рынка жилья. В развитых странах такой мотивацией является значимость налога на недвижимость в виде источника дохода от местных бюджетов. В России же наблюдается нехватка местного бюджета – денежных средств, предназначенных для различных уровней подготовки земельных участков к строительству.

Сегодня регулирование жилищного рынка на государственном уровне не берет в расчет индивидуальные особенности каждого отдельно взятого региона страны, которым присущи уникальные характеристики – уровень стоимости жилья, общее состояние жилищного фонда, объемы строительства жилищных объектов, доступность жилья для разных слоев населения [4, с. 142-144]. Нынешний рынок жилищного строительства находится в огромной зависимости от существующей административной системы и характеризуется достаточно высоким уровнем монополизации, а также огромными рисками и тенденцией к сохранению технологической слабости и устаревших технологий, а низко эффективные проектные решения приводят к снижению темпов строительства и низкому качеству выполненных строительных работ [2, с. 257-259].

Подводя итог, важно отметить следующее: в качестве основных инструментов для решения комплекса жилищных проблем в России Правительством Российской Федерации был разработан ряд мер, направленных в первую очередь на комплексное улучшение ситуации, сложившейся на сегодняшний день. В их число входит:

- разработка и последующая реализация комплекса (региональных и целевых) программ капитального ремонта;
- механизмы возведения нового жилья, финансируемые в форме капитальных вложений, либо использование средств, которые были сформированы благодаря долевого участию в строительстве.

Также необходимо обратить особое внимание на механизм государственно-частного партнерства, в первую очередь ориентированное на

строительство наемных домов (включая фонд жилищного коммерческого использования) [5, с. 114-118; 1, с. 90]. В случае недостаточности бюджетных средств, выделяемых на данные цели, или если финансирование не может быть выполнено государственными представителями, то осуществляется передача этой функции частному партнеру. Таким образом, приведение механизма в действие можно представить в виде следующей логической цепочки: девелопер (человек, занимающийся развитием объекта) выделяет некоторое количество денежных средств на комплекс строительных работ → застройщик в свою очередь возводит объект → специализированная организация приобретает здания для последующей эксплуатации жилых помещений, которые в нем имеются, в целях коммерческого найма.

Данная система способна решить жилищную проблему населения России посредством сдачи жилья на условиях найма. Такое решение целого комплекса проблем предоставит возможность не только обеспечить жильем большую часть населения России, но и приглашать для сотрудничества различных ученых и специалистов из-за рубежа, предоставляя им место проживания на период взаимного обучения и/или повышения квалификации. Такого типа содружество на взаимовыгодных условиях не только позволит изучать зарубежные технологии, но и применять их на практике.

Библиографический список

1. Егорова М.А., Селютина Л.Г., Доржиева Ц.-Д. Д. Управление инвестициями: учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГУТ, 2012.
2. Миронова Е. Н., Шабашова Е. А. Современные проблемы развития регионального жилищного строительства // Молодой ученый. 2016. № 23 (127).
3. Селютина Л.Г. Подходы к реализации программ реконструкции градостроительных комплексов в российской практике // Управление городом и городским хозяйством: сб. науч. трудов. СПб., 2014.
4. Селютина Л.Г., Булгакова К.О., Бессонов М.С., Пайгусов А.А. Социальное жилье-стратегическое направление развития строительства в регионах России // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2016. № 6-1.
5. Селютина Л.Г., Васильева Н.В. Развитие форм воспроизводства жилищного фонда: терминологический аспект проблемы // Известия высших учебных заведений. Строительство. 2003. № 1
6. Фомин П.А. Цели и стратегии в развитии крупного города // Приволжский научный вестник. 2015. № 6-2 (46)