



**Предложения по снижению себестоимости
строительства доступного и комфортного жилья
в 2 раза, модернизации отрасли и развитию
конкуренции в строительстве**

Чтобы снизить в 2 раза себестоимость «доступного и комфортного жилья» федеральным и муниципальным властям нужно четко ответить на пять вопросов:

- 1.Что такое «доступное и комфортное жилье», сколько оно должно стоить?
- 2.Как обеспечить проведение открытых конкурсов и творческую свободу архитекторам?
3. Как выбирать на открытом конкурсе технологию строительства и ликвидировать «технологический местечковый монополизм» производителей?
- 4.Как организовать честный конкурс на подрядчика?
- 5.Как организовать честный конкурс на технического заказчика , девелопера, управляющую компанию?

1. Что такое «Доступное и комфортное жилье» ?

На этот вопрос должен ответить федеральный орган власти или федеральная структура, которой мог бы стать **Фонд развития жилищного строительства**.

Чиновники на местах считают «доступным и комфортным жильем» то жилье, которое производится местными производителями, обеспечивая тем самым процветание «местечковых строительных монополий».

«Доступное жилье» -- это то жилье, которое может позволить себе приобрести каждый работающий житель столицы по доступным ценам».

*Первый заместитель Мэра Москвы
Ю.В. Росляк*

«Доступное жилье – это жилье, которое «доступно» к метро».

Известный девелопер

«Доступное жилье – это дома серии П44Т для нужд городского заказа».

Известный строитель

«Доступное жилье» – это индивидуально-индустриальные дома серии 300 с подземными гаражами, соответствующие социальным нормативам, которые реализуются через социальную ипотеку по себестоимости строительства»

*Председатель Совета директоров
Корпорации S.Holding
А.Н.Шепель*

Из письма Мэру Москвы Ю. М. Лужкову Первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Л.И.Швецовой

(письмо №4.19-18966/7 от 17.12.2007г.)

«Серия 222 ... отвечает всем требованиям Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы по набору и размерам квартир».

«Эффективно используется подземное пространство – разработаны типовые одно-двух-трех уровневые подземные гаражи...»

«Набор и площади квартир полностью соответствуют социальным нормам...»

«Предусмотрен доступ инвалидов и других категорий маломобильных граждан в жилые дома».

«Применение серии 222 позволит улучшить архитектурный облик муниципального жилья, который станет индивидуальным и кардинально изменит муниципальные застройки».

«Учитывая изложенное, полагаю целесообразным поручить соответствующим службам проработать нормативно-правовой механизм реализации предложения ЗАО Корпорации «СХолдинг».



**Индивидуально-индустриальный муниципальный дом
Рублевское шоссе, серия 222, подрядчик МСМ-5**

2. Как обеспечить открытый конкурс и творческую свободу архитекторам?

Архитектурные конкурсы на муниципальное жилье и социальные объекты в Москве отсутствуют, что является грубейшим нарушением ФЗ №94. Чиновники пытаются «подложить» архитектора под заказчика или управляющую компанию, производителя типовых домов (ДСК) или подрядчика.

Это позволяет коррумпированному чиновнику взимать свою «чиновничью ренту», обеспечивая монополю производителю городские заказы по завышенной цене.

В то же время архитектурные конкурсы на коммерческие объекты в Москве позволяют девелоперу совместно с архитекторами создавать шедевры, экономить на себестоимости строительства и максимально увеличивать капитализацию своих объектов.

Вывод: если город будет действовать как девелопер, то он сможет сэкономить дополнительно на применении более разумных архитектурных решений до **30%** бюджетных средств.

Разработка качественной градостроительной документации искусственно заблокирована.

Ссылки чиновников на отсутствие специалистов – градостроителей несостоятельны. Кроме ГУПа НИИПИ Генплана г. Москвы (единственного проектного института, который обеспечивает градостроительной документацией все стройки города) на конкурсной основе могли бы быть привлечены градостроительные институты других крупных городов России, Европы и Америки. Тогда в градостроительную документацию еще на стадии её разработки уже вкладывались бы современные технологии градостроения, с обязательным временным размещением на больших площадях застройки промышленных территорий для мобильных ДСК, которые занимают не более 1,5 га земли и после окончания строительства демонтируются, а земля используется для благоустройства территории.

Вывод: таким образом конкурсный отбор градостроительных проектов обеспечивает колоссальную экономию логистических, экологических, социально-политических издержек, внедрение современных домостроительных технологий и снижение себестоимости жилья **более, чем в 2 раза.**

Концепция градостроительного развития территории Ключ-Камышенского плато в городе Новосибирске. Территория предполагаемой застройки составляет 518 га.



Корпорация «S.Holding» разработала новую серию жилого дома С300, которая на сегодняшний день является самой современной, антикоррупционной и антимонопольной.

Преимущества С300:

- Размещение на генеральном плане при любой конфигурации участка;
- Гибкие планировочные решения, дающие различные варианты квартирного состава;
- Комфортность внутреннего пространства;
- Высокие технико-экономические показатели;
- Архитектурная выразительность и неповторимость образа домов и застройки;
- Инсолируемость близкая к 100%;
- Высокие энергосберегающие показатели;
- Высокая технологичность возведения строительных объемов;
- В 2 раза меньшая стоимость, чем у конкурентов - монопольных производителей;
- Свободный доступ к технологии производства серии С300 малых и средних подрядчиков через договор франчайзинга.

Новая серия Корпорации S.Holding **C300**

Жилой дом из Архитектурного бетона с себестоимостью 500 евро за м.кв.



Les Caryatides
Housing (110 Units)
Villaroy, France - 1994

Les Arenes de Picasso, Франция, 1984,
жилой дом, высшая школа, магазины, деловой центр,
площадь 45 тыс.кв.м



**George Brassens` school,
Франция, 1992,
профессиональная школа на 1600
учащихся, построенная по муниципальному
заказу,
площадь 17 тыс.кв.м**



3. Как выбирать на открытом конкурсе технологию строительства и ликвидировать «технологический местечковый монополизм» производителей?

Все цивилизованные страны мира считают стоимость домовладения и стоимость квартир. Только в России объемы жилищного строительства определяются стоимостью и количеством квадратных метров, что неверно. Этот подход имеет **советские корни**, где главными были вал, объем и освоение фондов, а экономика стояла на последнем месте.

Если Россия рыночная страна, то она должна считать квартиры и дома, как весь остальной цивилизованный мир. В Москве применяются разные серии домов и технологи, квартиры с разными размерами квартир, для очередников и льготных категорий граждан. Город вынужден переплачивать за лишние квадратные метры, превышающие социальные нормы на одного человека. В некоторых случаях **потери достигают 25%**.

Вывод: Сравнивать при выборе технологий и производителя нужно не стоимость квадратного метра, а стоимость заселения одного человека в конкретную квартиру. При ежегодных затратах города Москвы в размере до 80 млрд. рублей на социальное жилье, потери только по этой причине составляют около 20 млрд. рублей .

Расчет стоимости заселения

№ П.п.	Количество комнат	Стоимость заселения С220	Стоимость заселения С222	Стоимость заселения И155	Стоимость заселения П44Т
1	1-комн.	82 746,67	98 633,99	110897,53	89691,40
2	2-комн.	87502,22	88 360,65	106439,33	93065,62
3	3-комн.	93 706,67	87182,29	109922,30	86 631,06
4	Средний показатель ((п.1+п.2+п.3)/3)	87 985,19	91392,31	109086,39	89 796, 03

Вывод 1: Стоимость заселения серии И-155 на **24%** дороже, чем стоимость заселения серии С220

Вывод 2: Стоимость квадратного метра серии И-155 на **12%** дороже, чем С222 (заключение Председателя Мосгосэкспертизы Воронина А.Л.)

«Мы сегодня с вами вместе присутствовали на производстве деталей для строительства муниципального, индивидуально-индустриального дома так называемой серии 220. Чем хороша эта серия? Она делается индустриальным методом, а фактически носит индивидуальный характер – здесь можно запроектировать в каждом отдельном случае то, что нужно для такого случая».

Первый заместитель Мэра Москвы В.И. Ресин, 2007 г.

Для реализации фантазий архитекторов необходима соответствующая промышленность, необходимы производственные мощности, которые делают индивидуальные дома индустриальным способом по минимальным ценам.

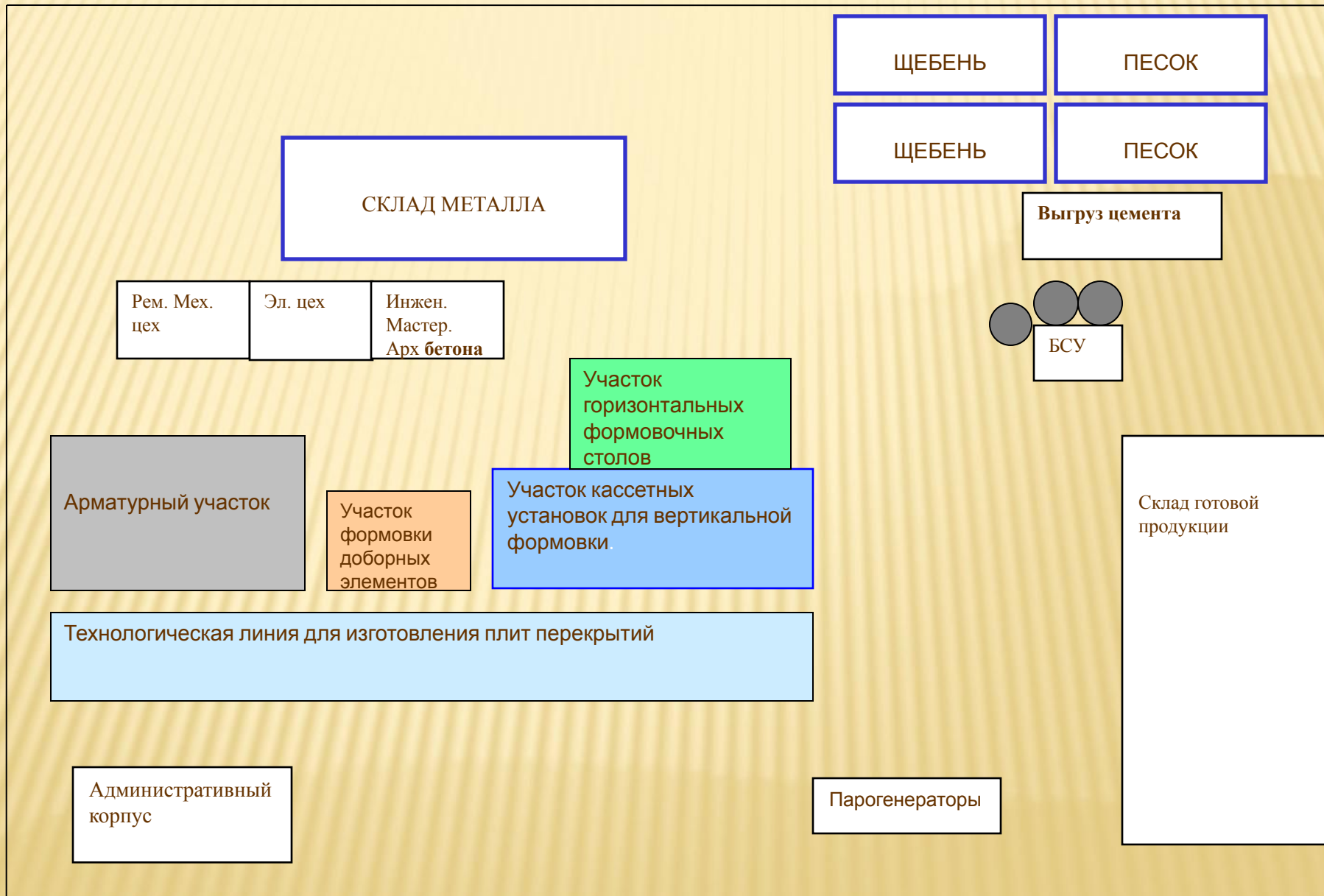
Корпорация «S.Holding» разработала и внедрила три мобильных ДСК:

- ЗАО «Мосстоймеханизация-5», завод «Стройконструкция-5», г. Москва;
- ГК «ДОН-Строй», завод «Северная заря», г. Москва
- Корпорация S.Holding, завод «Ярбетон», г. Ярославль

Преимущества мобильного ДСК:

- **Мобильный завод** может располагаться на территории в 1,5 гектара в непосредственной близости от места строительства, что дает экономию на логистических расходах;
- Стоимость оборудования составляет от **100 млн.рублей.**
- Монтаж и запуск оборудования занимает не более 3-х месяцев;
- Компактность оборудования;
- Простота переналадки, что позволяет быстро реагировать на меняющийся спрос;
- Значительное уменьшение численности персонала – не более 20 человек.

ПЛАН МОБИЛЬНОГО ЗАВОДА ЖБИ МОЩНОСТЬЮ 200 тыс. кв. м. жилья в год



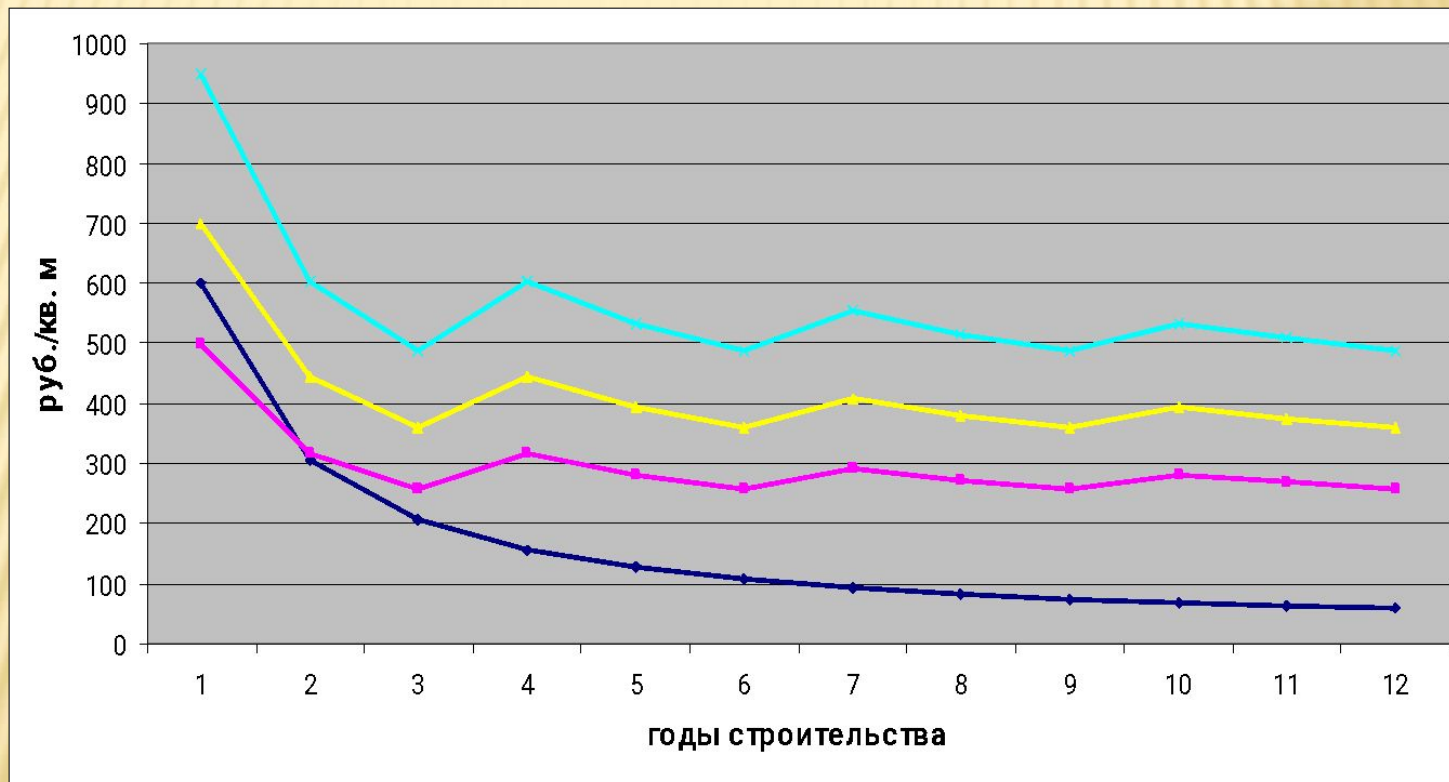


**Мобильный ДСК «Стройконструкция-5», ЗАО
«Мосстроймеханизация-5»,
г. Москва**

ДСК мощностью 200 000 кв. м жилья в год

График затрат на опалубку и технологическое оборудование на 1 кв.м жилья по годам строительства

- Монолитное домостроение в Сибири
- Монолитное домостроение в Европейской части РФ
- Монолитное домостроение в Южных регионах РФ
- Крупнопанельное домостроение на всей территории РФ



Вывод: индивидуально-индустриальное домостроения становится значительно выгоднее монолитного уже через 1,5 года при объеме строительства более 300 000 квадратных метров.

Потери бюджета от перевозки железобетонных изделий по г. Москве

1. Экологический ущерб грузовыми автомобилями составляет **более 80%** общего ущерба экологии города.
2. Ущерб дорожному покрытию – ежегодно около **15-20 млрд рублей**, в 2008 году было отремонтировано более 1,6 млн кв.м дорожного покрытия.
3. Издержки грузовладельцев по транспортировке – до **10%** от стоимости строительства
4. Нарушение сроков и графиков строительства – до **10%** от стоимости строительства
5. Пробки ежегодно приносят убытки городскому бюджету в размере **40 млрд. руб.**

Источник: документы Правительства Москвы, экспертные оценки

4. Как организовать честный конкурс на подрядчика?

Свободная конкуренция подрядчиков на конкурсах по строительству городского жилья отсутствует. Она искусственно ограничивается наложением на подрядчика дополнительных функций, несвойственных ему: архитектора, функции технического заказчика и поставщика изделий для крупнопанельного домостроения.

Вместо отдельного конкурса на подрядчика Департамент городского заказа г.Москвы планирует организовать конкурсы на «управляющую компанию», в которых смогут участвовать только монопольные производители (ДСК-1,СУ-155,ПИК,ГЛАВСТРОЙ).

В то же время, любой подрядчик на основании архитектурного проекта, прошедшего государственную экспертизу и договора на поставку комплектующих, на открытом конкурсе, исходя из собственных экономических расчетов, в условиях открытой и свободной конкуренции, готов давать **снижение цены до 25%**. Примером может служить конкурс, организованный Корпорацией S.Holding, прошедший в декабре 2008 года на жилой дом серии 220 в р-не Гольяново г. Москвы.

5. Как организовать честный конкурс на технического заказчика , девелопера, управляющую компанию?

В Москве функции технического заказчика, до 2008 года включительно, монополизировал ОАО «Москапстрой». В частности, в 2010 г. запланировано размещение государственного заказа на строительство **2 706 тыс. кв.м.** Департамент городского заказа и капитального строительства передал ОАО «Москапстрой» функции по организации подготовки проектной документации и контролю за проведением строительства в отношении приблизительно **90%** от общего объема жилья (**2 426 тыс. кв. м.**)

Антимонопольное законодательство РФ относит компании, которые контролируют более 30 % рынка, к монополистам.

Демонополизация функций заказчика в г. Москве позволяет обеспечивать законодательный контроль, в соответствии с ФЗ № 94 ,над выделением земли и разработкой градостроительной документации. Отпадает необходимость определять заранее подрядчика и производителя типового жилья административным путем, превращая конкурсы в пародию на соблюдение законов.

Корпорация «S.Holding» предлагает проводить конкурсы по цивилизованным международным правилам в три этапа:

- **Конкурсы среди заказчиков** (Департамент городского заказа капитального строительства г. Москвы);
- **Конкурсы среди проектировщиков** (Москомархитектура);
- **Конкурсы среди генеральных подрядчиков** (Департамент городского строительства г. Москвы).

Во Франции себестоимость строительства муниципального жилья, определяемая таким образом, составляет около **500 евро за м.кв.**

Таким образом выполнение пяти вышеперечисленных условий обеспечат возможность ДВУКРАТНОГО снижения себестоимости строительства «доступного и комфортного жилья» :

- Стоимость заселения жилых домов может быть снижена на 25%.
- Затраты на логистику сократятся на 10% при использовании мобильных ДСК, которые строятся там, где организуется строительство сроком более, чем на 2 года и объемом более, чем 300 тыс. м.кв.
- Честные аукционы позволяют сэкономить до 25% (Гольяново, мкр. 1-2, корп.7 – цена контракта снижена с 642 млн.руб. до 475,7).

Этот комплекс антикризисных мер в 2011-2015 гг. при объеме строительства равном 32 млн. м.кв. позволит сэкономить бюджетные средства г. Москвы в размере до **480 млрд. руб.**

«Sparta Holding Corporation» является единственной компанией в России, которая тиражирует технологию строительства доступного и комфортного жилья на условиях франчайзинга, готовит для этого всю необходимую проектно-сметную документацию, продает или сдает в аренду/лизинг мобильные ДСК, пригодные для производства панелей любых серий.

«Sparta Holding Corporation» предлагает любому генподрядчику, проектному институту, техническому заказчику или владельцу земельного участка (в том числе городу) выкупить авторские права и рабочую документацию на собственные технологии за **5%** себестоимости строительства в соответствии с 4 главой ГК РФ и законом РФ «О защите авторских прав»



Спасибо кризису за модернизацию
строительного комплекса!

www.gradplan.ru