

Уникальные возможности малоэтажного жилища

Малоэтажное жилище в современных условиях может иметь ключевое значение для решения многих социально-экономических задач. Это обусловлено его уникальными возможностями.

Виктор Кислый, канд. техн. наук, эксперт Общественной палаты РФ, член РНТО строителей

1. Доступность - важная целевая установка приоритетного Национального проекта. Масштабная, массовая доступность жилища для миллионов российских семей обеспечивается именно и только малоэтажным жилищным строительством. Потому что сегодня малоэтажное жилище стоит гораздо меньше городской квартиры. Имеется ввиду не элитарный дом или коттедж в престижном пригороде, а обычный малоэтажный дом с земельным участком умеренной площади (10-15 соток) и с хозпостройками на нем.

Сегодня 1 кв. метр общей площади малоэтажного дома, в зависимости от конкретного региона, стеновых материалов (кирпич, дерево, панели и т.д.) и уровня комфортности, стоит от 15 до 40 тыс. руб-

го жилища не могут и не должны ограничиваться только районами массовой малоэтажной застройки. Необходимо учитывать индивидуальное малоэтажное строительство, включая фермерские усадьбы и жилища для ведения личного подсобного хозяйства, реновацию существующих сельских поселений и малых городов, строительство блокированных и секционных малоэтажных домов социального жилфонда. Потребности в социальном жилфонде обусловлены значительным количеством малоимущих и социально незащищенных граждан и оцениваются до 20-25 процентов общего объема нового жилфонда.

2. Комфортность, как вторая целевая установка приоритетного Национального проекта, по основным параметрам малоэтажного жилища выше, чем рядовых городских квартир. Здесь должны учиты-

купательные возможности населения. И по этому критерию явно лидирует малоэтажное жилище. Объективная оценка его комфортности пока отсутствует, что затрудняет перевод целевых установок в рыночное соотношение «цена-качество», в котором цена определяет доступность жилища, а его качество характеризуется комфортностью. Однако имеющиеся отечественные нормативно-методические разработки позволяют количественными показателями оценивать и комфортность малоэтажного жилища. Тем самым целевые установки приоритетного Национального проекта в сфере малоэтажного домостроения могут быть оценены по современным рыночным критериям, а не только по объемам строительства малоэтажного жилища.

3. Быстровозводимость малоэтажных домов, прежде всего панельной и щитовой



лей. Это в разы меньше цен на рынках городских квартир; к тому же, по данным Росстроя, деревянные дома на четверть дешевле кирпичных и панельных.

Такой уровень доступности малоэтажного жилища обеспечивается рядом существенных факторов: меньшей стоимостью земли в районах малоэтажной застройки и в существующих поселениях; широким применением более дешевых строительных материалов (прежде всего, древесины в лесоизбыточных регионах) и минимальным применением быстро дорожающих материалов, в частности цемента и металлопроката; упрощенным порядком подготовки проектной и разрешительной документации; разнообразием форм инвестирования и организации строительства малоэтажного дома.

Масштабы доступности малоэтажно-

ваться общая и жилая площадь дома, общее количество жилых и вспомогательных помещений и соотношение их площадей, экология дома, района застройки и поселения.

Развитые страны мира, в состав которых постепенно входит Россия, свой новый жилфонд на 70-80 процентов формируют малоэтажными домами, что подтверждает их более высокие удобства для проживания людей. Скандинавские страны реализуют Программу «Деревянная Европа», определяющую долю деревянных домов на уровне 90 процентов.

Достижение целевых установок приоритетного Национального проекта может оцениваться не только по масштабам жилищного строительства, но и по доступности и комфортности нового жилфонда. Доступность имеет четкий критерий - по-

конструкции, крайне важна при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций (землетрясений, наводнений и т.п.). Когда тысячи людей остаются без крова над головой, только быстрый монтаж сотен малоэтажных домов способен снять остроту этой проблемы.

Это особая область малоэтажного домостроения. Ее объемы могут прогнозироваться на уровне порядка 10 процентов ежегодного производства и строительства малоэтажных домов. Для этих потребителей оптимальными являются мобильные здания (блок-контейнеры, вагончики и т.п.) и быстромонтируемые панельные дома. Специализированное производство таких зданий, создание их резерва в различных регионах страны - возможность оперативного решения жилищных проблем людей в районах чрезвычайных ситуаций.

[далее](#)