



## АНТИКРИЗИСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

**КИСЛЫЙ Виктор Васильевич,**  
эксперт Общественной палаты РФ, к. т. н.

В сегодняшних непростых финансово-экономических условиях руководство страны акцентирует необходимость сохранения и развития социально значимых национальных проектов. Это обнадеживает участников жилищного строительства, одновременно понуждает искать и применять менее финансовоемкие схемы и новые способы строительства. Поэтому что государственные средства и частные инвестиции будут более скромными.

Эта ситуация объективно обуславливает особое отношение к малоэтажному жилищному строительству, обеспечивающему в последние годы почти половину объемов ввода нового жилфонда. Относительно низкая стоимость малоэтажного «квадрата» стимулировала масштабное строительство в основном новых поселений из десятков и сотен малоэтажных домов.

Пусть не всегда удачные по архитектуре и проектному разнообразию домов, с использованием не до конца проверенных материалов и конструктивных решений, но такие поселения снижают остроту дефицита жилья для ряда социальных слоев населения (молодых семей, бюджетников, военнослужащих и др.). И обеспечивают — за счет субсидий, жилищных сертификатов, кредитов — определенный уровень доступности жилья. Однако в условиях кризиса платежеспособный спрос сокращается, что негативно влияет на объемы нового жилфонда и критерии его доступности.

Для сохранения и даже расширения достигнутого уровня доступности и объемов строительства малоэтажного жилья необходимо оперативное и массированное смещение акцентов с поселенческого малоэтажного строительства на индивидуальное домостроение. Такое смещение ак-

центов необходимо и целесообразно по ряду существенных причин:

- Индивидуальное домостроение осуществляется преимущественно на землях и в границах существующих поселений (малых городов, станиц, поселков, сел и т. д.), располагающих определенной транспортной, инженерной и социально-бытовой инфраструктурой, что исключает или значительно сокращает затраты на создание инфраструктурного обеспечения.

- В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, индивидуальное домостроение может не иметь полной проектно-сметной документации, что неизбежно требуется при многоэтажном жилищном строительстве и при создании новых поселений из малоэтажных домов.

- Строительство частного дома обычно ведется, так называемым способом, по системе 2С (самострой), что исключает привлечение строительной организации, оплата услуг которой составляет, как правило, не менее стоимости комплекта строительных материалов, приобретенных индивидуальным застройщиком.

- Индивидуальное домостроение — основной потребитель местных стройматериалов (бревен, досок, кирпича, блоков и др.), что немало важно для развития региональных предприятий стройиндустрии.

- В условиях сокращения занятости (безработицы) трудоспособного мужского населения индивидуальное домостроение может стать сферой приложения труда безработных. Одной из первых в стране региональной программой, аккумулировавшей индивидуальное домостроение, безработицу и местные ресурсы, стала вологодская «тысяча» — построить за год не менее тысячи индивидуальных домов. Для этого руководство области выделяет земельные участки в су-

ществующих поселениях и бесплатно выдает по 200 кубометров лесоматериалов (бревен, досок и др.). Суть этой программы проста: потерял работу — построй дом. Тем самым наглядно используется антикризисный потенциал индивидуального домостроения. Можно предположить, что при масштабной государственной поддержке подобных региональных программ этот потенциал обеспечит ежегодный ввод 50-60 млн. кв. метров малоэтажного жилфонда.

- С учетом вышеизложенных факторов многократно, минимум в три раза, уменьшается себестоимость строительства малоэтажного дома и, тем самым, расширяется доступность собственного жилья для многих семей с низкими доходами.

Однако эти очевидные преимущества индивидуального домостроения могут быть реализованы только при обязательном наличии двух условий. Первым из них является отношение местных властей к индивидуальному домостроению, прежде всего — по выделению земельных участков. Кардинальным решением этой проблемы может стать приоритет показателя объемов ввода индивидуального жилья в системе оценки работы муниципальных образований. Это бы сняло многие бюрократические барьеры для индивидуального домостроения и активизировало использование местных ресурсов.

Вторым условием следует считать организацию в регионах производства и льготной поставки полнокомплектных легко собираемых малоэтажных домов. Речь идет о наборе деталей и изделий, прежде всего, деревянных, из которых сам застройщик, привлекая, при необходимости, двух-трех помощников на короткое время, мог бы в течение нескольких месяцев собрать свой дом. Такой способ самостроя освоен в скандинавских странах.



Комплект легкосборного дома, во-первых, должен содержать минимально необходимое количество массивных и тяжелых изделий, что присуще, прежде всего, каркасным и щитовым домам. Во-вторых, комплект деталей и изделий должен иметь детальную инструкцию по сборке дома, определяющую порядок и очередность всех строительно-монтажных операций.

Региональные деревообрабатывающие предприятия могут достаточно оперативно (за 2-3 месяца) и без особых затрат на модернизацию производства переработать уже освоенные ими проекты деревянных домов и организовать изготовление их комплектов, максимально адаптированных к условиям и возможностям индивидуального домостроения.

Определенную сложность может вызвать разработка инструкции по монтажу дома. Для решения этой задачи и с целью подробной фиксации и обоснования всех положений инструкции может практиковаться опытная сборка таких домов специалистами предприятия-изготовителя комплекта. Такая отработка технологии монтажа брусчатых и щитовых домов применялась в послевоенные годы на десятках срочно созданных временных домостроительных предприятиях (ВДП). Это позволяло не только обосновать наиболее рациональные приемы и операции монтажа дома, но и оперативно корректировать проектно-конструкторскую документацию по результатам опытных сборок домов. Существенным стимулом для регулярного проведения опытныхборок являлось директивное решение по обязательной сборке каждого сотога дома и его передаче в жилфонд ВДП.

В сегодняшних условиях тщательно отработанная инструкция может со временем приобрести формат полноценного паспорта малоэтажного дома как инструктивно-справочного документа, в обязательном порядке, предусмотренном действующим законодательством о защите прав потребителей, передаваемого покупателю дома.

Учитывая реальные социально-экономические условия и возможности конкретных регионов, невозмож-

но и нецелесообразно предлагать единые, универсальные решения по развитию индивидуального домостроения и, тем более, малоэтажного жилищного строительства в целом. Директивная приоритетность этого сегмента доступного и комфортного жилья, сочетаемая с его явными преимуществами, особенно по инвестиционным параметрам, может инициировать многообразие региональных решений.

В лесоизбыточных регионах это могут быть программы, аналогичные вологодской «тысяче», в лесодефицитных регионах может быть эффективным стимулирование массового использования местных строительных материалов — кирпича, камня, блоков и др., в ряде регионов будут пользоваться спросом рассмотренные выше комплекты легкосборных индивидуальных домов. Возможности каждого региона будут максимально использованы, если индивидуальное домостроение займет ведущее место в антикризисных планах, а его объемы — в системе оценки работы местных и региональных властей.

Особо важное и весомое место сейчас может иметь малоэтажное жилищное строительство для решения проблем в социальном жилфонде, по которому федеральные и региональные власти имеют обязательства перед малоимущими и социально уязвимыми гражданами (одинокими пенсионерами, инвалидами, сиротами и др.).

Для этих целей могут строиться многоквартирные — секционные или сблокированные — малоэтажные дома с минимальными ценовыми параметрами, что важно при бюджетном финансировании. К тому же этот сегмент малоэтажного домостроения вполне может рассчитывать на средства федерального Фонда содействия жилищному строительству.

Отдельной заботы заслуживают так называемые неперспективные деревни, сотнями ежегодно исчезающие с карты страны и тем самым опустошающие и обескровливающие российскую глубинку. Многие из них еще бы существовали, но без магазина, школы, фельдшерско-акушерского пункта (ФАП) дни деревни

сочтены. В таких поселениях, находящихся на грани «неперспективности», крайне важно и необходимо строить на бюджетные средства многофункциональные малоэтажные дома социально-бытового назначения (дом — магазин, дом — ФАП, дом — мастерская по ремонту бытовой техники, дом — пекарня, дом — малокомплектная школа и т.п.). В таких домах есть жилые комнаты для специалистов, работающих в отдельных помещениях дома, т.е. изготавливающих и реализующих востребованную продукцию (например, хлеб) или оказывающих услуги жителям поселения (торговля, обучение, ремонт и т.д.). Жизненность и целесообразность многофункциональных (смешанных) малоэтажных домов доказана отечественной практикой купечества и земскими школами и больницами.

Передаваемые в аренду или продаваемые на льготных условиях смешанные малоэтажные дома дали бы реальный шанс сохраниться, выжить и развиваться тысячам российских деревень. Вложение бюджетных средств в социальное малоэтажное домостроение не только экономически эффективно, оно бы имело несомненные и весьма благоприятные социально-политические последствия.

Малоэтажное домостроение располагает значительным антикризисным потенциалом, который при минимальных финансовых и материальных затратах может ощутимо повлиять не только на сохранение достигнутых объемов ввода нового жилфонда, но и на их существенное увеличение, а также смягчить влияние кризиса для тысяч россиян. Для трансформации этого потенциала в систему масштабных реальных дел представляется достаточным оперативное и первоочередное введение в систему оценки работы региональных и местных администраций показателя объемов ввода индивидуального и социального малоэтажного домостроения. Это имело бы принципиально важное значение для динамичного развития малоэтажного жилищного строительства в сегодняшних непростых финансово-экономических условиях и для активизации смежных отраслей стройкомплекса.