



## КАТАЛОГИЗАЦИЯ ДОСТУПНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩА

Виктор КИСЛЫЙ, канд. техн. наук

**С**ложившаяся социально-типологическая дифференциация малоэтажных жилищ — элитарные, доступные (экономичные) и социальные — формирует различные системы их проектного обеспечения.

Элитарные жилища (виллы, высококомфортные коттеджи, особняки с земельными участками значительной площади) возводятся по индивидуальным проектам, учитывающим все пожелания (и даже прихоти) заказчиков. Элитарный жилфонд составляет не более 10 процентов нового малоэтажного строительства и полностью оплачивается заказчиками.

Социальный жилфонд создается для малоимущих и социально уязвимых граждан. Он формируется, как правило, блокированными или секционными малоэтажными зданиями, возводимыми по типовым проектам, как наиболее предпочтительными при бюджетном финансировании. Этот сегмент малоэтажного жилфонда может составлять около 20 процентов.

Наиболее весомым сегментом малоэтажного жилфонда являются доступные или т. н. экономичные дома и жилища. Здесь следует четко разделить два понятия — малоэтажный дом и малоэтажное жилище. Если дом — это лишь жилое здание, то жилище — это малоэтажный дом на обустроенном земельном участке и хозяйственно-бытовые постройки на этом участке. Эти определения необходимы для более точной оценки доступности малоэтажного жилища.

Доступность — это, по сути, уровень потребительской стоимости жилища, который определяется суммой затрат на его строительство и обустройство и удовлетворительной соразмерностью этих затрат с финансовыми возможностями покупателя или заказчика жилища. Основными статьями затрат являются: стоимость

земельного участка, цена проекта, затраты на приобретение стройматериалов и систем инженерного оборудования, стоимость работ по возведению жилого здания и обустройству земельного участка. Конкретные суммы этих затрат и их соотношения сильно зависят от многих региональных, территориальных и др. факторов.

Как показывает практика малоэтажного домостроения, стоимость проекта малоэтажного жилища составляет порядка 10 процентов его цены. Минимизация и даже полное исключение этой статьи затрат может заметно снизить потребительскую стоимость малоэтажного жилища, т. е. увеличить его доступность для большего количества людей. В такой же степени влияют на доступность и другие статьи затрат, оптимизация которых может обеспечить реально массовую доступность малоэтажного жилища для миллионов россиян.

При оценке проектного обеспечения доступного малоэтажного жилища следует учитывать складывающуюся практику применения статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в части состава документов, необходимых для получения разрешения на индивидуальное жилищное строительство. Хотя проект дома этим составом документов не предусмотрен, каждый индивидуальный застройщик проектные решения своего будущего дома обязательно имеет. Потому что бессмысленно строить дом, не имея четкого представления не только о его внешнем виде (фасадах), этажности, планировках помещений и т. д., но и расчета потребного количества стройматериалов и систем инженерного оборудования. Поэтому застройщики либо заказывают упрощенные индивидуальные проекты, либо используют имеющиеся типовые проек-

ты, т. е. тратят время и деньги. К тому же, если строительство ведется на территориях существующих поселений, такие решения далеко не всегда соответствуют генеральным планам поселений или сложившейся типологии застройки. Это не лучшим образом сказывается на внешнем виде поселений, особенно когда не учитывается функциональное назначение малоэтажного жилища. Уже имеются примеры негативных последствий таких решений в ряде поселений южных регионов, в которых личные подсобные хозяйства, как вид малоэтажного жилища, не лучшим образом влияют на жизнедеятельность и благоустройство поселений.

По своему функциональному назначению малоэтажные жилища весьма разнообразны — от личных подсобных хозяйств или подворий и фермерских усадеб до дачных домов для круглогодичного проживания. Диапазон таких жилищ формируется регионально-социальными условиями: в пригородных зонах крупных городов преимущественно дачные дома, в сельских поселениях — личные подсобные хозяйства, в малых городах — индивидуальные дома с небольшим земельным участком и т. д. Также формируется и типология домов для малоэтажных жилищ — преимущественно по доступности местных строительных материалов: в лесоизбыточных регионах это бревна или брус, а в лесодефицитных — кирпич, блоки, камень.

Совокупность рассмотренных факторов обосновывает целесообразность проектного обеспечения доступного малоэтажного жилища именно и в основном в формате региональных каталогов. Ведь только региональные каталоги могут учесть реальные особенности конкретных территорий (климатические, социально-экономические, экологичес-



кие и др.), состояние и перспективы местных структур стройиндустрии, соотношение поселенческого и индивидуального малоэтажного домостроения, развитие транспортной и инженерной инфраструктуры и т. д.

Все эти аспекты, равно как и состояние и перспективная динамика потенциального и платежеспособного спроса на конкретные виды доступных малоэтажных жилищ, должны быть учтены при разработке перечня каталогов в каждом регионе страны.

Это, естественно, потребует значительного объема предварительных информационно-аналитических работ, без результатов которых цели каталогизации не могут быть достигнуты.

Результаты позволят, прежде всего, определить как реально востребованный в конкретном регионе, так и потенциально, перспективно возможный типаж малоэтажных жилищ, т. е. сформировать примерный перечень необходимых каталогов. Оценки показывают, что такой перечень может включать до 15 и более каталогов. Объем работ по региональной каталогизации столь обширен и специфичен, что полностью исключает возможность и целесообразность централизованной типизации таких каталогов на федеральном уровне. Вместе с тем разработку региональных каталогов необходимо и целесообразно осуществлять по единой федеральной методике.

Каждый каталог должен содержать достаточную проектно-справочную информацию (варианты фасадов и планировок малоэтажного дома, основные разрезы и узлы строительных систем, спецификацию требуемых строительных материалов, изделий, конструкций, инженерного оборудования; варианты обустройства земельного участка — хозяйственной и др. сооружения; инструкцию

по этапам строительства и т. д.), а также учитывать размещение малоэтажного жилища — на территории существующего поселения или вне его. В зависимости от функционального назначения малоэтажного жилища каталоги могут содержать варианты экстерьеров малоэтажных домов, учитывающие региональные традиции их оформления (наличники, карнизы, подзоры и т. п.), а также конструкторские решения массивной деревянной мебели (столы, лавки, табуреты и др.), получающей сейчас повышенный спрос у застройщиков. Может быть оправданной подготовка отдельных каталогов таких деталей и изделий — это должен определить опрос потребителей каталогов, т. е. индивидуальных застройщиков.

Типология малоэтажных домов, включаемых в каталоги конкретных видов малоэтажных жилищ, должна, во-первых, базироваться на выявленных предпочтениях будущих заказчиков, учитывать, во-вторых, максимально возможные ресурсы местных строительных материалов, а также, в-третьих, предлагать только проверенные конструктивные решения строительных систем (фундаментов, стен, перекрытий и т. п.). Только полный учет этих аспектов сможет обеспечить эффективность каталогизации доступного малоэтажного домостроения и, может быть, самое главное, — гарантировать долговечность, надежность и комфортность малоэтажных домов.

Предлагаемая модель каталогизации позволит не только в полном объеме удовлетворять текущий спрос на проектные решения малоэтажных жилищ различного функционального назначения, но и постепенно формировать будущий спрос, т. е. увеличивать платежеспособный спрос за счет сокращения потенциального,

естественно, с учетом и других региональных факторов, прежде всего, роста доходов населения. При всем этом имеется ввиду, что масштабная, реальная каталогизация доступного малоэтажного домостроения будет осуществлена на единой методической основе, обязательной для всех регионов страны.

Разработку каталогов должны организовать соответствующие структуры региональной исполнительной власти по упомянутой федеральной методике, обеспеченной защищенной статьей регионального бюджета, и с конкурсным отбором профессиональных разработчиков. Разработчики должны быть способны не просто подготовить и скомплектовать альбом простых технических решений (каталожных листов) малоэтажных домов, но провести комплекс исследований и по их результатам разработать проектно-справочную документацию по каждому виду малоэтажного жилища.

Важным условием полезности каталогов является продуманная система их тиражирования и распространения, а также мониторинга их применения и возможного периодического обновления. Если каталоги будут в каждом муниципальном образовании, в поселенческих и городских библиотеках, будут выложены в Интернете, если их можно будет приобрести застройщику за разумную цену, тогда малоэтажное домостроение в каждом регионе получит современное и достаточное проектное обеспечение. Это существенно, минимум на 10-15 процентов, снизит стоимость малоэтажных жилищ, расширит их доступность и будет гарантировать долговечность и безопасность применяемых в малоэтажном домостроении материалов, изделий, конструкций.

## УТВЕРЖДЕНА ПОПРАВКА В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Президент РФ Дмитрий Медведев утвердил поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации. Согласно изменениям с 1 января 2010 г. прекращается действие ранее выданных лицензий, в том числе продленных, на инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование и строительство зданий и сооружений.