

МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЕБУЕТ БОЛЬШЕГО ВНИМАНИЯ!

Об итогах минувшего года, текущих задачах и проблемах, требующих решения, а также о перспективах развития малоэтажного сегмента рынка жилья в России мы беседуем с президентом Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) Е. Л. Николаевой.

— Елена Леонидовна, насколько успешно развивается сегмент малоэтажного строительства в России, как можно было бы оценить итоги минувшего года?

— Реализуемая жилищная стратегия в России делает серьезный акцент на развитие малоэтажного строительства. Но не индивидуального, а индустриального малоэтажного домостроения. Речь идет о том, чтобы в достаточно короткие сроки был предоставлен очень большой объем квадратных метров. Причем дома должны быть построены по современным технологиям, отвечая всем требованиям комфортности жилья, в соответствии со стандартами. Сегодня полным ходом идет и очень серьезный партийный проект «Единой России» — «Свой дом». Он во многом стал локомотивом развития малоэтажного строительства в РФ.

За время существования НАМИКС удалось очень серьезно усовершенствовать законодательную базу, которая раньше являлась «препоном» для малоэтажного строительства. Более того, все средства, выделяемые Фондом ЖКХ для военнослужащих, приоритетным порядком идут именно на покупку малоэтажного жилья. Это очень большой стимул для развития малоэтажки. Сейчас появилась возможность использовать с этой целью и материнский капитал.

В течение прошлого года НАМИКС совместно с ВЭБ планомерно разрабатывался механизм подведения инфраструктуры в рамках программ развития строительства в регионах, и сейчас в Ханты-Мансийском округе уже реализуется пилотный проект на этих условиях. Через 2—3 года мы увидим отдачу уже в виде квадратных метров.

Значимым результатом работы за прошлый год является и заключение с Внешэкономбанком Меморандума о сотрудничестве и взаимодействии по разработке и реализации пилотных проектов по созданию инженерной и социальной инфраструктуры с применением механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП). В соответствии с Меморандумом бу-



дет вестись координация стратегий, а также и совместное участие в разработке и реализации пилотных проектов, в том числе в субъектах Российской Федерации, с применением механизмов ГЧП, направленных на устранение имеющихся ограничений в развитии строительной отрасли, на стимулирование ввода малоэтажного жилья эконом-класса и создание соответствующей социальной инфраструктуры.

— Что мешает более динамичной реализации малоэтажных жилищных проектов в контексте решения задач по обеспечению населения доступным и комфортным жильем (экономические, нормативно-правовые, технологические и т. п. аспекты)?

— На сегодняшний день самыми крупными проблемами, стоящими на пути развития малоэтажного строительства жилья эконом-класса, являются отсутствие синхронизации процессов перспективного развития естественных монополий с пла-

нами развития территорий, а также невозможность снижения стоимости жилья только рыночными способами.

Синхронизация процессов развития территорий и естественных монополий является первым логичным шагом для более динамичной реализации малоэтажных жилищных проектов. При ее успешной реализации мы больше не будем получать развитие инфраструктуры в одном регионе, а массовое строительство нового жилья в другом.

Также в связи с тем, что практически 50% итоговой цены продаваемого жилья составляет стоимость земельного участка и так называемая коррупционная составляющая, включающая подключение инфраструктуры, оптимальным решением видится возложение ответственности за развитие инфраструктуры на муниципалитеты. Эта ответственность будет иметь под собой в виде ресурса относительно дешевые кредиты, предоставляемые Внешэкономбанком по этой линии. Это позволит сделать квадратный метр дешевле и при этом сохранить качество строительства на высоком уровне.

— Какие технологии домостроения, на Ваш взгляд, наиболее эффективны в малоэтажном строительстве, если ориентироваться на достижение оптимального соотношения цена/качество?

— Технологии, реализуемые на сегодняшний день при строительстве малоэтажного жилья, позволяют выбирать дом в соответствии с финансовыми возможностями





покупателя. При этом сейчас можно принять решение потратить больше, чтобы в последующем за счет использования механизмов энергосбережения получить экономию при эксплуатации дома. НАМИКС совместно с Министерством регионального развития разработаны стандарты жилья эконом-класса, которыми установлены требования к параметрам энергопотребления.

Эта тема сегодня набирает все большую популярность, и тому есть объяснения. На единицу жилой площади в России энергии расходуется в 2–3 раза больше, чем в Европе. Это является не следствием холодного климата, а отсутствием серьезного отношения к вопросам энергосбережения. Я считаю, что изменившаяся экономическая ситуация требует новых подходов к строительству.

Дома, строящиеся по современным технологиям, все чаще можно относить к классу домов с низким энергопотреблением. Энергоэффективные дома обладают важной особенностью — у них отсутствует необходимость отопления, а также у них малое энергопотребление, что достигается в основном за счет уменьшения теплопотери здания.

Архитектурная концепция такого дома базируется на принципах: компактности, качественного и максимально эффективно утепления, отсутствия мостиков холода в материалах и узлах примыканий, правильной геометрии здания, зонировании, ориентации по сторонам света. Для строительства, как правило, выбираются экологически корректные материалы, часто традиционные — дерево, камень, кирпич.

Практически каждая технология строительства, применяемая сегодня на рынке строительства малоэтажного жилья, обладает рядом достоинств, способствующих решению поставленных задач.

Каркасные дома являются одной из наиболее перспективных технологий малоэтажного строительства загородных домов в Российской Федерации. Данная технология широко используется в Канаде, Скандинавии, Германии и других европейских странах. Технология каркасного, каркасно-щитового, каркасно-панельного и каркасно-сборного строительства позволяет возводить как большие коттеджи, так и недорогие загородные дома, превосходящие по качественным ха-

рактеристикам кирпичные дома и не уступающие им по внешнему виду.

Эта технология предполагает возведение дома из несущего элемента и использование облицовочных материалов и плотного утеплителя между ними. Система утепления и толщина стен возводимых домов рассчитывается в соответствии с климатическими условиями и назначением строения, что положительно отражается на теплоизоляции и позволяет снижать расходы на обогрев помещений. Стоит особо отметить, что строительство каркасных домов доступно самым широким слоям потребителей благодаря коротким срокам строительства и доступным ценам.

Объемно-модульные технологии, в отличие от остальных, позволяют на конвейере собирать дома полностью, со всеми коммуникациями, вплоть до телефонной разводки. Такой дом имеет наружную и внутреннюю отделку и по желанию заказчика уже на конвейере может быть оборудован необходимой сантехникой.

Относительно быстро строятся дома из профилированного бруса. Современным материалом является профилированный клееный брус, использование которого избавляет от проблем усадки и деформации, характерных для цельных бревен и бруса. При этом теплоэффективность стен деревянного дома с качественным утеплителем полностью удовлетворяет новым строительным нормам по теплоснабжению.

Деревянное домостроение позволяет возводить дома с малой теплопроводностью, обладающие довольно высокой механической прочностью и устойчивостью к воздействию внешней среды.

Для каменного домостроения сейчас используется большое разнообразие материалов: кирпич; пено- и газоблоки, монолит и т. п. Достоинством таких домов из камня является их долговечность, а также огнеупорность и хорошая стойкость к изменениям внешней среды.

При использовании технологий монолитного домостроения появляется возможность для создания свободных планировок с большими пролетами за счет перехода к неразрезным пространственным системам, практически любых криволинейных форм. При этом конструкции практически не имеют швов, что определяет отсутствие проблем со стыками и их герметизацией, а также повышенные теплотехнические и изоляционные свойства.

Таким образом, можно говорить о том, что разнообразие имеющихся сегодня технологий в строительстве домов позволяет удовлетворить требованиям практически любого покупателя. При выборе необходимо ориентироваться на условия, при которых будет возводиться и эксплуатироваться дом, а также финансовые возможности и пожелания покупателя.

— Каковы перспективы развития малоэтажного строительства в России, текущие трудности и пути их преодоления?

— В случае, если в полной мере будет использовано освоение новых территорий, на них будут возводиться новые города и поселки, вполне можно обеспечить граждан доступным жильем на необходимом уровне. Но сейчас, несмотря на серьезные изменения в этом отношении в жилищной политике страны, по-прежнему чаще всего практикуется устаревший и малоэффективный подход к застройке — «точечный». В этом случае на старых сетях, порой отживших свой век, строятся дома, которые создают еще большее напряжение на все системы.

Отсутствие четкой градостроительной политики страны — крупная проблема. Во многих регионах нет градостроительных планов развития и зонирования территорий. Это существенно замедляет строительный процесс, и препятствует грамотному осуществлению комплексной застройки. А чтобы приблизиться к западным показателям ввода в строй жилья, необходимо





ежегодно комплексно осваивать 2–3 тысячи квадратных километров новых территорий.

По прогнозам Министерства регионального развития Российской Федерации, в целом с 2011 по 2013 годы планируется ввести 188 млн квадратных метров. Из них жилье экономкласса составит 40% в 2011 году, доля малоэтажного строительства должна увеличиться к 2013 году до 60%.

С учетом всех имеющихся факторов активное возведение малоэтажного жилья придется развернуть в регионах. И эта достойная альтернатива возведению высоток в ближайшие годы станет решением проблемы доступного жилья в стране, позволяя строить малоэтажные дома по высоким стандартам.

Сейчас НАМИКС ведет активную работу по стимулированию развития стройиндустрии, участвует в поддержке производственных мощностей в регионах, активно поддерживает модернизацию новых производств строительных материалов для малоэтажного строительства, занимается его популяризацией. Эта работа необходима сегодня.

Но несмотря на очевидные плюсы малоэтажного строительства, существует множество проблем для развития отрасли. Одной из основных является малая доступность для потенциальных покупателей земельных участков из-за их высокой стоимости. Мы считаем, что в целях снижения себестоимости жилья необходимо разработать механизм выделения земельного участка бесплатно или по минимальной цене, на основе аукциона, с условием права выигрыша застройщика, предлагающего наименьшую стоимость реализации 1 квадратного метра готового жилья. Представители НАМИКС категорически не согласны с тезисом о неизбежности поднятия цены на подготовленные земельные участки. Необходимо создать условия для обеспечения выделения земельных участков жилищным некоммерческим объединениям граждан и льготным категориям граждан бесплатно или по минимальной цене.

Еще одна проблема, стоящая на пути полноценного развития малоэтажного строительства в России, как уже было сказано, — отсутствие инфраструктуры: инженерных

коммуникаций, дорог, больниц, школ, детских садов. Особенно остро стоит проблема транспортной инфраструктуры — подъездов к территориям, застроенным малоэтажными домами. Необходима высокая развитость дорожной сети, а решение этой задачи требует огромных капитальных вложений.

На Западе такой механизм давно проработан — сначала на заемные средства строится дорожная сеть, прокладываются коммуникации, а затем застройщику продаются земельные лоты под эту сеть. Только такой подход позволяет правильно и рационально решать задачи на перспективу. В России средства, затрачиваемые на строительство дорог, газо-, водо- и электроснабжения, систем водоснабжения и водоотведения составляют львиную долю стоимости. И решается эта проблема сегодня исключительно за счет застройщиков, что существенно тормозит развитие строительства.

Использование механизма государственно-частного партнерства (ГЧП) в качестве основы для ведения бизнеса по созданию и эксплуатации инфраструктуры представляется оптимальным вариантом для выведения затрат на ее создание из стоимости жилья. Ведение данного бизнеса должно включать строительство такой инфраструктуры, управление ею и предоставление коммунальных услуг с последующей передачей собственности на объекты инфраструктуры в муниципальную собственность.

— Цели и задачи НАМИКС на текущий год, за счет чего можно придать дополнительный импульс развитию малоэтажного жилищного строительства в России?

— Если учесть, что объем застройки в России сегодня составляет всего 1% от территории нашей страны (тогда как, например, в Польше — 8,5%, а в Англии — 20%), а по данным социологических опросов, жилищная проблема стоит перед 61% российских семей, то самой важной задачей является наращивать темпы строительства доступного жилья для населения. По европей-

ским стандартам строительная активность должна быть не меньше 1 кв. м на душу населения в год. Сейчас в России строится только 0,3 кв. м на человека, а если рассматривать отдельные регионы страны, то многие территории остались на уровне 0,01–0,02 кв. м.

Отставание России от экономически развитых государств огромно, и на ликвидацию потребуются десятилетия активного жилищного строительства, даже при выходе на показатель 1 кв. м на человека потребуются минимум 19 лет. При этом сложные климатические условия не являются таким уж страшным препятствием. К примеру, суровые зимы северной Норвегии не помешали ей стать лидером в области жилищной обеспеченности населения.

Для исправления этой ситуации на рынке малоэтажного строительства, помимо своей деятельности в этом направлении, НАМИКС будет участвовать в контроле реализации региональных программ. Информацию о случаях выявления фактов, затрудняющих или препятствующих исполнению региональной программы в субъекте РФ, а также об отсутствии региональной программы или информации о ней на сайтах региональных министерств или ведомств НАМИКС ежеквартально будет направлять в Министерство регионального развития и Министерство экономического развития России. Полученные результаты мониторинга будут обобщены в рамках Всероссийского совещания работников строительной отрасли, которое пройдет в декабре 2011 года.

Помимо этого, в 2011 г. НАМИКС совместно с другими национальными объединениями планирует провести серию региональных совещаний во всех федеральных округах, которые позволят на месте реально оценить состояние строительного комплекса в регионе, ход реализации мероприятий региональных программ, а также посетить строящиеся объекты и поселки.

Беседовал Андрей МЕЛЬНИКОВ

