

III Всероссийский конгресс по малоэтажному строительству



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НАМИКС

27 февраля 2010 г. в Торгово-промышленной палате РФ состоялся III Всероссийский конгресс по малоэтажному строительству. Организатор мероприятия – Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НП НАМИКС) при поддержке

Фонда содействия развитию жилищного строительства. Генеральным партнером конгресса выступила компания КНАУФ, партнером – ПО «Теплотехник». В конгрессе приняли участие 450 чел. Среди них руководители федеральных и региональных органов власти, профильных министерств и ведомств, государственных институтов развития жилищного строительства; руководители ведущих компаний строительного комплекса и промышленности строительных материалов, девелоперских и страховых компаний, банков и инвестиционных организаций.

Цель проведения мероприятия – обсуждение тенденций и перспектив развития жилищного строительства в условиях экономического кризиса и новых приоритетов развития отрасли; выработка предложений по внесению изменений и дополнений в действующее законодательство с целью обеспечения условий для формирования устойчивого спроса и развития малоэтажного жилищного строительства.

В 2009 г. показатель общего ввода жилья в России оказался больше, чем прогнозировало Министерство экономического развития РФ: вместо 52 млн м² почти 59,8 млн м² жилья. Объем вновь выданных ипотечных кредитов на 1 декабря 2009 г. составил 124,5 млрд р (62,3% от планируемого). Средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам 14,4%.

Министр регионального развития РФ **В.Ф. Басаргин** подчеркнул необходимость строительства нескольких экспериментальных малоэтажных поселков, оснащенных современными энергоэффективными технологиями. Решения, которые предлагают проектировщики, позволяют строить жилье, себестоимость которого не более 30 тыс. р. Согласно представленным в докладе министра данным ввод малоэтажного жилья в России в 2009 г. составил 50% общего объема строительства, поэтому необходимо развивать не только индивидуальное малоэтажное домостроение, но и индустриальное.

Президент НАМИКС **Е.Л. Николаева** представила анализ отрасли жилищного строительства. Она рассказала, что общий объем жилого фонда РФ – 3,2 млрд м²; 72% жилищного фонда расположено в городских поселениях, 28%

– в сельской местности. Ветхий и аварийный жилищный фонд – 99,5 млн м² (3%), при этом аварийное жилье составляет 13,5 млн м²; 40% населения живут в домах, не отвечающем требованиям благоустройства; 60% не удовлетворены жилищными условиями; 6,5% (3,1 млн семей) приняты на учет как нуждающиеся в жилых помещениях. Средняя обеспеченность жильем в РФ – 21,1 м²/чел. (в Европе этот показатель в два раза выше). В России застроено 1,1% земельного фонда: 69,8% – многоэтажная застройка, 30,2% – малоэтажная. **Е.Л. Николаева** сформулировала основные проблемы развития малоэтажного жилищного строительства: отсутствие платежеспособного спроса; обращения по созданию транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры; наличие административных барьеров; высокая процентная ставка на кредитные средства; взаимодействие застройщиков с естественными монополиями: отсутствие льгот при подключении жилых и социальных объектов к внешним сетям, высокие тарифы; технологическая отсталость строительного комплекса, заключающаяся в использовании устаревших технологий и материалов; изменение системы регулирования в строительстве (СРО); заниженные цены на жилье для социальных категорий граждан (военнослужащих, переселенцев из ветхого и аварийного жилищного фонда, детей-сирот и др.) согласно приказу Министерства регионального развития РФ; отсутствие схем территориального планирования в регионах.

В докладе зам. председателя Комитета по бюджету и налогам Государственной думы ФС РФ **А.Б. Когана** отмечено, что основная задача в настоящее время – снижение стои-



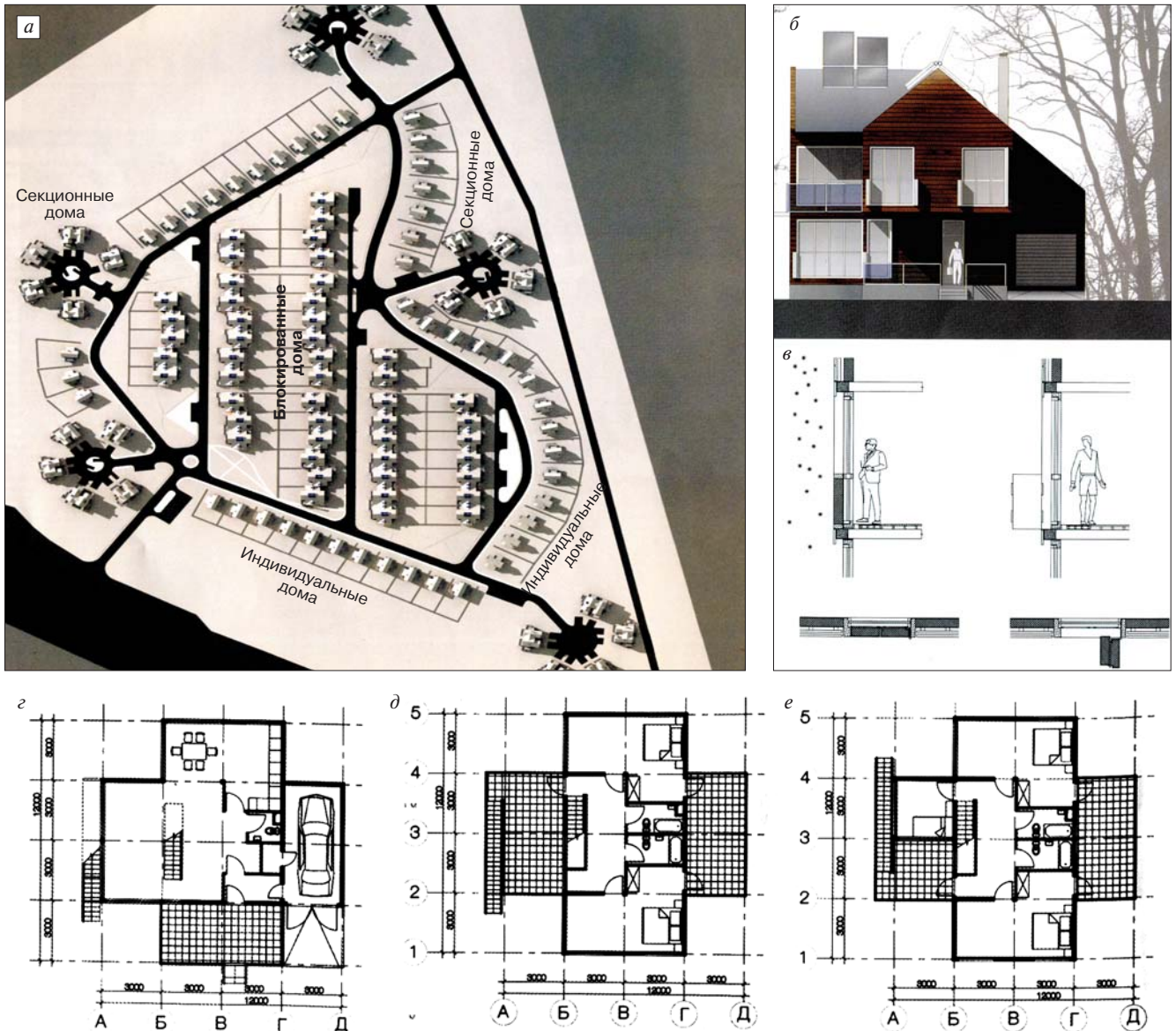
А.Б. Коган рассказал о способах снижения стоимости малоэтажного строительства



В.А. Фадеев сделал акцент на государственной поддержке жилищного строительства



На вопросы журналистов отвечают Е.Л. Николаева, А.Б. Коган, В.Л. Глазычев, А.В. Боков



Проект-победитель. Традиционный дом с трансформацией зима–лето и энергосбережением: а – проект планировки поселка; б – внешний вид индивидуального дома; в – узлы схемы трансформации зима–лето; г – план 1-го этажа; д, е – варианты плана 2-го этажа

мости малоэтажного строительства. Один из путей снижения себестоимости – частно-государственное партнерство. Существующие инструменты ЧПП – федеральная целевая программа «Жилище», Инвестиционный фонд РФ, концессионные соглашения, Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, Фонд содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» оказывают содействие в снижении цены строительства – выделение земель, подвод коммуникаций и дорог, строительство социальных объектов и т. д. Проведенный опрос показал, что большая часть граждан РФ может приобрести дом не более чем за 2–2,5 млн р. В РФ не существует технологии, которая позволила бы так дешево построить дом. Чтобы снизить себестоимость строительства, **необходимо внедрение отечественных научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок в практику строительства малоэтажного жилья.** Стоимость строительства 1 м² в Канаде и России на том же обо-

родовании составляет 250 и 350–400 дол. США соответственно. Проведенное сравнение расходов приблизительно одинаково, однако технологии, которые нам поставляют, давно устарели. Именно поэтому научно-техническому сообществу необходимо участвовать в модернизации производственной базы, внедрять российские разработки, не боясь нарушить технологический процесс.

Ген. директор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) **А. А. Браверман** отметил, что для облегчения строительства и увеличения объема необходимо создать простые типовые проекты малоэтажного жилья. При выходе из кризиса будет активизироваться рынок недвижимости, поэтому в настоящее время необходимо работать над реализацией проектов. А.А. Браверман подчеркнул, что соотношение малоэтажного и многоэтажного строительства в 2010 г. будет изменено и составит 60% и 40%.

Главный редактор журнала «Эксперт» **В.А. Фадеев** отметил, что острая фаза кризиса в России завершена,



Лучший проект блокированного жилого дома «Жилой геном поколение 3»: а — блокированный дом без гаража; б — дом с парковочными местами; в — одноэтажный дом для инвалидов

максимальная точка спада промышленного производства была в феврале 2009 г. В настоящее время наблюдается оживление промышленного производства, но это не означает, что кризис миновал. Инвестиции не растут, так как есть проблемы в финансовой системе. О снижении ставки рефинансирования Центральным банком РФ до 8,5% много говорилось, но это очень высокий показатель при уровне инфляции в стране 5–6%. Центральный банк РФ продолжает бороться с инфляцией, но не выполняет важнейшую функцию ЦБ в содействии росту экономики и увеличению рабочих мест. Валерий Александрович отметил, что чем активнее будет государственная поддержка инфраструктурных проектов, в частности жилищного строительства, тем увереннее и надежнее будет подъем экономики.

В рамках конгресса прошла торжественная церемония награждения победителей конкурса на лучший архитектурный проект малоэтажного энергоэффективного жилища экономического класса «Дом XXI века», организованного Фондом РЖС при содействии Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) и Союза архитекторов России (САР). Итогом конкурса стала подборка проектов, которые после утверждения в Росэкспертизе и получения разрешения на повторное применение будут рекомендованы Фондом РЖС для возведения по всей стране. Конкурсантам предлагалось разработать проект одного из трех основных типов малоэтажных домов – индивидуального, блокированного или секционного, а также сформировать на их основе градостроительную концепцию жилого образования на участке в 19,34 га в окрестностях подмосковного г. Истра. В задании жестко регламентировались основные показатели домов. Площадь ограничива-

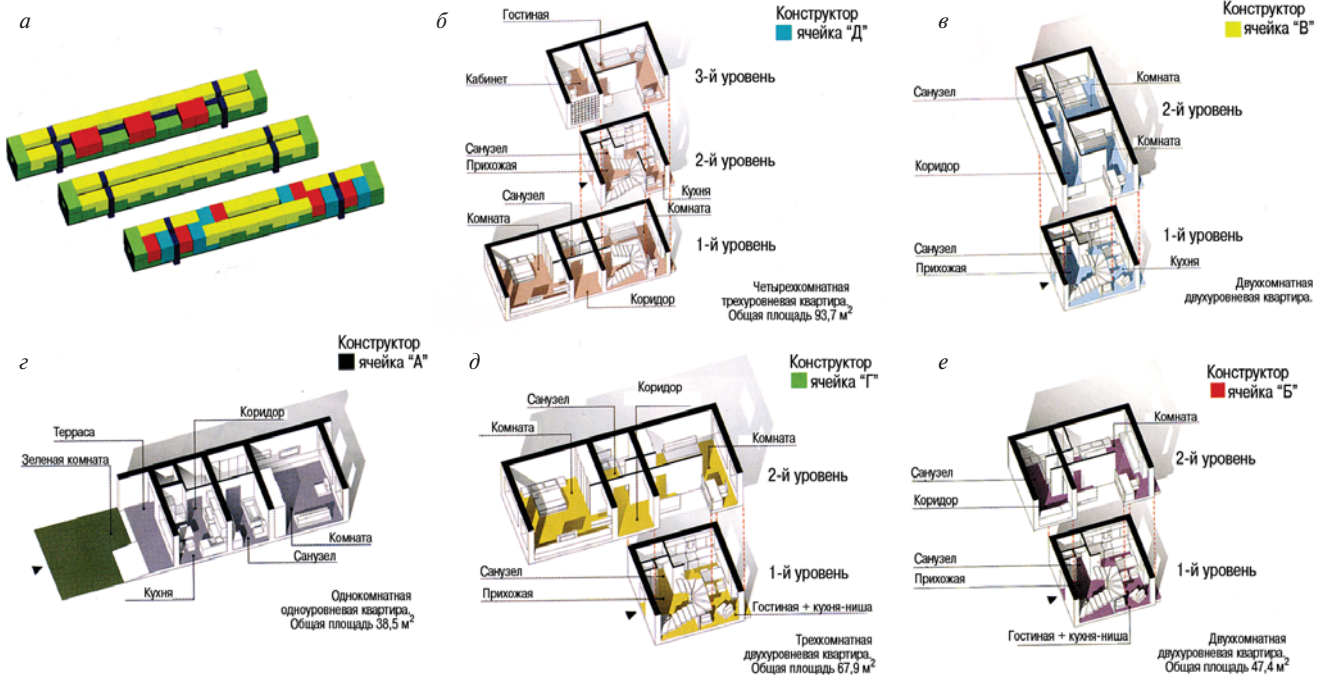
лась в пределах от 120 до 150 м². Стоимость построенного здания не должна была превышать 25 тыс. р. за 1 м². Конкурсантам предлагалось использовать реальные технологии, материалы и конструкции с указанием основных характеристик, обеспечивающих энергосбережение, экологичность и соответствие нормативной базе. Кроме того, в условиях конкурса имелись дополнительные требования: возведение без использования тяжелой строительной техники и потенциальная возможность трансформации дома с учетом нужд его жителей.

Основная задача конкурса – получение качественных, новых и эффективных проектных решений доступного жилья, которое должно обладать важным свойством – приемлемой ценой эксплуатации, отметил президент Российского союза архитекторов **А.В. Бокор**. Строители нуждаются в типовых проектах для сокращения временных и финансовых затрат на подготовку документации. Андрей Владимирович подчеркнул, что в настоящее время главное в градостроительстве – упорядочение городских территорий. Решение этой задачи невозможно без территориального планирования и градостроительного регулирования. К 1.01.2010 г. все территориальные и муниципальные образования РФ должны были быть обеспечены такими документами. Однако в настоящее время эта задача решена только на треть.

В конкурсе «Дом XXI века» приняло участие 39 проектов. Побителем конкурса жюри единогласно признало ООО «Архитектурная мастерская А. Некрасова» (г. Москва), представившего проект «Традиционный дом с трансформацией зима–лето», где на базе одной архитектурной концепции было разработано три типа малоэтажных домов. Конструктивные схемы проекта основаны на сетке 3×3 м. В основе объемно-пространственного решения домов лежит стандартная схема дома с двускатной крышей. Сочетание деревянного каркаса и перекрытий по деревянным клееным балкам освобождает строителей от необходимости использовать тяжелую технику. Отсутствие подвалов минимизирует дорогостоящие земляные работы: на столбчатый или ленточный железобетонный фундамент опирается монолитное железобетонное перекрытие. Конструкция стен – деревянный каркас с заполнением легкими сэндвич-панелями. Авторы проекта-победителя предложили простой механизм трансформации окон с режимами зима–лето. Увеличенные по площади окна в холодное время года частично закрываются специальными утепленными панелями, а летом панели складываются, открывая панорамные виды. Конструкция и пространственная организация домов позволяют производить достройку новых помещений, а чердачные помещения могут быть надстроены и превращены в жилые площади.

Лучшим проектом сблокированного жилого дома стал проект ЗАО «МГПМ» (г. Мытищи, Московская обл.) «Жилой геном поколение 3». В разработанных проектах предусмотрены площади для размещения малого бизнеса. Во всех типах представленных домов имеется возможность адаптации планировочных решений к изменению количества жилых комнат благодаря гибкой планировке. Архитектурное многообразие среды достигается вариантами блокировки и многообразием материалов, используемых в отделке вентфасадов.

Лучшим проектом многоквартирного жилого дома признан проект, представленный ООО «Архпроект-2» (Москва). Основной принцип объемно-пространственной организации представленного проекта – сокращение вертикальных и горизонтальных общедомовых коммуникаций за счет общего ко-



Лучший проект многоквартирного жилого дома: а – варианты компоновки блоков; б–е – варианты блоков; ж, з – внешний вид

ридора с двумя лестницами, откуда жители входят в двухуровневые жилые ячейки, поднимаясь или опускаясь по лестнице внутри квартиры. Первый этаж отводится под одноуровневые квартиры со входом с улицы, в том числе для маломобильных групп населения, а также под социальные учреждения.

Жюри определило лауреатов в специальных номинациях. Премию «За лучшее технологическое решение» получило ООО «Архитектурное бюро «Остоженка» (Москва). Премии «За лучшее энергоэффективное решение» и «За лучший проект жилища молодой семьи» присуждены ООО «Архитектурно-проектная мастерская «Старая Казань» (Казань). Премией «За лучшее экологическое решение» награждено ООО «Инновационная строительная компания «Гром» (Санкт-Петербург).

Также в рамках Конгресса ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ОАО «Новый инвестиционно-коммерческий Оренбургский банк развития промышленности «НИКО-Банк» и ООО «Экодолье-Оренбург» подписали трехстороннее соглашение об участии в реализации пилотного проекта по разработке и внедрению кредитных продуктов в сфере малоэтажного строительства.

Пилотный проект планируется реализовать при комплексной жилой малоэтажной застройке в районе с. Ивановка (Оренбургская обл.) в виде односемейных жилых домов с земельными участками. Соглашением предусмотрено, что жи-

лые дома, которые будут приобретаться гражданами с использованием ипотечных кредитов, должны сооружаться по типовым проектам индустриальным способом. Предусмотрено строительство 3093 жилых домов общей площадью 489 тыс. м², из которых 419 одноквартирных домов общей площадью 44 тыс. м² должно быть построено до конца 2011 г., включая инженерную и дорожную инфраструктуру.

В рамках конгресса прошел круглый стол «Стимулирование спроса на малоэтажное жилье», где было отмечено, что россияне плохо осведомлены о современных технологиях малоэтажного строительства. В целях повышения уровня информированности населения открыт информационный центр «Твой новый дом», где граждане смогут бесплатно получить информацию о технологиях малоэтажного строительства, строительных материалах, их свойствах и стоимости, коттеджных поселках и т. д. В рамках круглого стола «Доступное жилье для молодежи» была подробно рассмотрена специфика жилищных потребностей молодых семей. На круглом столе «Инновации в малоэтажном строительстве», который прошел в Гостином дворе в рамках XXII Международной выставки недвижимости «Домэкспо-2010», были представлены проекты малоэтажных домов эконом-класса и современные энергоэффективные технологии малоэтажного строительства.

Л.В. Сапачева, канд. техн. наук