

кие сооружения»

Тел. 8 (495) 976-24-60

Волков Владимир Иванович, кандидат технических наук, доцент кафедры «Гидротехнические сооружения»

Тел. 8 (495) 976-24-60

Алтунин Владимир Ильич, кандидат технических наук, доцент кафедры «Гидравлика»

Тел. 8 (499) 155-03-16

УДК 502/504 : 332.8:628.543

И. Х. НАНАЗАШВИЛИ

Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства

А. Г. ПРОЗОРОВСКИЙ

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет природообустройства»

КОМПЛЕКСНОЕ ОБУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО ДОСТУПНОГО И КОМФОРТНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ

В статье рассмотрены преимущества и возможности деревянного домостроения при освоении загородных территорий – фактора ускорения реализации приоритетного национального проекта Российской Федерации «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Комплексное обустройство, деревянное домостроение, приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», загородное жилье, древесное сырье.

In the article advantages and possibilities of wood house-building when mastering rural territories as an accelerate factor of realization of the RF National Project «Available and comfortable accommodation – for Russian citizens» are considered».

Complex development, wooden house building, priority national project «Available and comfortable accommodations – for citizens of Russia», country houses, wooden raw material.

Реализация макро- и микроэкономических мероприятий и развитие секторов малого бизнеса для успешного выполнения программы по обеспечению граждан России доступным и комфортным жильем – один из путей гармонизации развития страны в пределах всей ее территории. Для реализации программы следует, не отвлекая жителей от программ застройки мегаполисов и крупных городов, как можно больше задействовать

местные ресурсы (материальные, трудовые и др.) для развития масштабного загородного строительства.

В мировой практике доступность жилья определяется по доле доходов на его приобретение в совокупном доходе семьи, а также по индексу доступности жилья, т. е. по показателю времени, за которое среднестатистическая семья может накопить средства на его покупку или погашение ссуды. Индекс

доступности после двукратного повышения цен на жилье в 2006 г. показывает, что оно становится практически недоступным даже для среднего класса. Вот почему в приоритетном национальном проекте Российской Федерации «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» особое внимание уделено стоимости объектов жилой недвижимости, доведению ее до реально доступных для населения величин.

Расширение строительства загородного жилья поможет разрешить ряд социально-экономических проблем:

ускорить разрешение общей проблемы обеспечения россиян доступным жильем;

увеличить продуктивность сельскохозяйственного производства за счет закрепления на селе молодежи и людей среднего возраста благодаря обеспечению их материальных и культурных потребностей, соответствующих городским стандартам;

привлечь для проживания и работы на селе трудоспособных горожан с их производственным опытом и финансовыми ресурсами;

разгрузить городские поселения; добиться общего снижения стоимости жилья за счет использования местных дешевых материальных ресурсов, делающих строительство жилья на селе привлекательным для людей со средним и низким достатком;

восстановить и развивать в России традиционный уклад сельской жизни, самого крестьянства.

Таким образом, создание доступного жилья в сельской и загородной местности решает не только утилитарную проблему обеспечения граждан «крышей над головой», но и глобальную проблему улучшения качества жизни значительного числа соотечественников.

Одним из эффективных путей удовлетворения россиян доступным и комфортным жильем является строительство загородных индивидуальных домов. Строительство городских многоквартирных домов – дело хлопотное, требующее мас-

сы согласований, выстраивания сложной цепочки взаимосвязей с большим числом смежников и т. д. Если соединить упрощенную форму землеотвода и согласования проектной документации при строительстве индивидуального жилья, которую установили Земельный и Градостроительный кодексы Российской Федерации, с частичным или полным бюджетным финансированием создания инфраструктуры, то застройщик сможет получить сравнительно дешевое жилье на загородных территориях.

Кроме того, выгода для застройщика загородных домов заключается в небольшой продолжительности инвестиционного процесса строительства и, следовательно, в уменьшении срока оборачиваемости капитала, а также требуемого размера стартового капитала.

Еще один аргумент в пользу строительства загородного жилья – это выделение земли потенциальному застройщику в значительно больших размерах, чем предоставлявшиеся до недавнего времени пресловутые «шесть соток».

Одним из главных путей для уменьшения стоимости строительства жилья и перевода его в разряд доступного является использование дешевых местных материалов. В условиях Российской Федерации с ее колоссальными лесными ресурсами в качестве такого материала на первое место можно поставить древесину.

Россия обладает четвертой частью мировых запасов древесного сырья, поэтому освоение новых регионов, территорий следует начинать там, где имеются большие нетронутые лесные массивы, параллельно развивая здесь мощности по механической и химической переработке древесины. При этом отдавать предпочтение следует технологиям глубокой переработки, позволяющей поставлять на рынок не кругляк минимальной стоимости, а готовую продукцию в виде калиброванного пиломатериала, строганых заготовок и деталей, строительных погонажных столярных изделий, мебельных заготовок. Это

позволит существенно увеличить прибыль лесопильно-древяноперерабатывающих предприятий, создать дополнительные рабочие места, повысить престиж страны как индустриальной державы.

Освоение и развитие малообжитых территорий Российской Федерации на основе активного использования местных природных ресурсов, подразумевающего их добычу и переработку, строительство на основе их использования жилых зданий и объектов инфраструктуры особенно актуально для комплексного развития всей страны (в первую очередь для районов с низкой плотностью населения). И здесь важно, чтобы такое освоение базировалось на современных представлениях и результатах научных исследований по бережному и рачительному отношению к природе, проходило с учетом ландшафтного подхода к анализу и оценке территориальных экономических ситуаций. Такой подход широко применяется экологами, геоэкологами, ландшафтными архитекторами, проектировщиками, экоаудиторами при обосновании проектов использования, благоустройства и охраны природных комплексов.

Собственный дом должен быть качественным, комфортным, долговечным и недорогим. В российских условиях это возможно, если широко использовать древесину и материалы, получаемые на базе ее вторичной переработки. Серьезным преимуществом жилого дома из деревянных конструкций является его экологичность. Высокое термическое сопротивление ограждающих конструкций повышает его комфортность и позволяет снизить эксплуатационные затраты на отопление, вентиляцию и кондиционирование (дом сам «дышит»).

Россия, как северная страна, на протяжении многих веков активно использовала дерево в качестве строительного материала. Оно и сегодня является одним из важнейших строительных материалов, так как технологично при обработке, удобно при возведении зданий и сооружений, эффективно в эксплуатации.

Фаунтная древесина, образующаяся

при санитарной рубке, и отходы леспереработки (ветви, сучья, дровяное долготье, торцовые отрезки, срезки, неделовой горбыль, мягкие отходы в виде дробленки, стружки и опилок и др.) могут быть использованы для получения эффективных плитных строительных материалов: цементно-стружечной плиты (ЦСП), стружечно-цементной плиты (СЦП), древесно-стружечной плиты (ДСП), ориентированной стружечной плиты (ОСП), а также арболитовых изделий, легкого бетона и др. При соответствующей химической переработке из вторичного древесного сырья могут быть получены конкурентоспособные продукты до 20 тыс. различных наименований, используемые в различных отраслях промышленности, строительстве и на потребительском рынке.

Современное деревянное домостроение должно идти по пути создания конструктивных решений, позволяющих существенно сократить сроки строительства, например, таких, как структурные панели типа «сэндвич» с высокими эксплуатационными показателями, которые позволяют существенно сократить теплотери и снизить массу ограждающих конструкций. Они дают возможность создавать системы сборно-разборных и быстровозводимых зданий, что не только сокращает сроки строительства жилья, но и ведет к снижению его стоимости, делает по-настоящему доступным.

Структурные теплоизоляционные панели с применением древесных материалов могут найти широкое применение при массовом возведении доступного загородного жилья и при строительстве в сельской местности, а также при оперативном возведении удобных и недорогих домов для временного расселения людей в местностях, пострадавших от стихийных бедствий (землетрясений, пожаров, наводнений, оползней и др.).

Дмитрий Медведев, выступая на недавно открытом домостроительном комбинате «Славянский» (Ленинградская область), который намерен произ-

водить быстровозводимые деревянные дома, назвал комплексное развитие деревянного домостроения приоритетным, так как использование местного строительного материала сделает возможным снижение себестоимости строительства.

В настоящее время в России домов из древесины строят немного, тогда как в ряде других стран древесина является предпочтительным и основным строительным материалом.

Несмотря на схожесть климатических условий, Российская Федерация при строительстве жилья использует в 20 раз меньше древесины, чем Финляндия или Швеция. Мировой опыт свидетельствует, что будущее за индивидуальным жильем, и в первую очередь за деревянным. В Европе оно занимает от 50 до 90 % жилого фонда.

За рубежом строительство домов с использованием древесины в качестве материала несущих и ограждающих конструкций включает каркасные и модульные дома, дома из сборных элементов полной заводской готовности и др. Действуют программы по экологически чистому строительству. Развивается заводское деревянное домостроение, широко используется в строительстве клееная древесина. Лидерами по объему экспорта деревянных домов заводского изготовления являются США, Норвегия и Канада.

В США и Канаде на государственном уровне приоритетным является продвижение продукции деревянного домостроения на новые рынки, особенно европейские, а также в Японию, Южную Корею и Китай. При этом основными источниками финансирования строительства новых и модернизации действующих лесопильно-древяноперерабатывающих предприятий являются внебюджетные ассигнования.

В Европе развитие деревянного домостроения поддерживается государством. В первую очередь это объясняется стремлением к использованию экологически безопасных материалов во всех сферах деятельности человека. Благодаря целенаправленной государственной

политике потребление древесины для строительства в Финляндии за последние семь лет XX века увеличилось вдвое. Значительное увеличение доли древесины, используемой в конструкциях жилых зданий, отмечалось в Германии и Великобритании в 1999–2004 гг. Национальные программы многих европейских государств нацелены на доведение к 2010 г. доли деревянных домов в общем жилом фонде стран ЕЭС до 75...80 %.

Деревянное домостроение в Японии полностью охватывает рынок жилья для односемейных. С 2002 г. здесь наблюдается непрерывный рост количества построенных деревянных домов (в 2004 г. показатель достиг 1,2 млн).

В последние годы, особенно после принятия национального проекта, в России все больше проявляются мировые тенденции развития рынка деревянного домостроения. К 2010 г. планируется увеличить ввод деревянного жилья в два раза. Однако, с учетом того, что сегодня объем строительства домов с использованием древесины в стране составляет 8,2 % от общего объема вводимого жилья и 20,5 % в общем объеме малоэтажного строительства, можно сказать, что намечаемые цифры роста пока недостаточны.

Наращивание объемов загородного жилищного строительства предполагает необходимость решения ряда организационных и управленческих задач. С организационной точки зрения следует различать загородное строительство домов постоянного проживания для горожан и строительство домов для сельских жителей.

Возможна следующая последовательность освоения загородных территорий:

на первом этапе освоения новых территорий и площадок, расширения существующих сельских поселений «локомотивом» загородного строительства могут стать материально обеспеченные горожане. Они на собственные средства будут строить не только жилые дома, но и частично финансировать создание инфраструктуры:

дорог, инженерных коммуникаций и др. Такой путь возможен не только при застройке территории нового поселка, но и при реанимации «вымирающих» деревень;

создав таким образом ядро поселения, на втором этапе к числу застройщиков могут активно подключиться граждане с меньшим достатком. Возводимое ими жилье будет много дешевле, так как поселение уже будет иметь всю необходимую инфраструктуру. При этом решается двудеятная задача – во первых, получение доступного жилья и, во вторых, предоставление желающим домовладельцам возможности работать в сфере эксплуатации вновь созданной инфраструктуры (тем самым частично решается проблема занятости населения).

Выводы

Эффективным, но недоиспользованным резервом ускорения реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье –

гражданам России» является освоение загородных и сельских территорий для строительства жилых домов для горожан.

Использование в загородном жилищном строительстве местных запасов древесного сырья (в виде цельной древесины или продуктов ее переработки) позволит добиться снижения его стоимости при соблюдении требований к комфортности, надежности и безопасности.

Список литературы

1. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [Текст]. – 2006. – URL : www.Rost.ru.

2. Федеральная целевая программа «Жилище» (ФЦП) на 2002–2010 годы [Текст]. – 2008. – URL : www.Rost.ru.

Статья поступила в редакцию 27.04.09.

Наназашвили Исаак Хискович, доктор технических наук, профессор

Тел. 8-916-784-92-37

Прозоровский Александр Георгиевич, кандидат технических наук, профессор

Тел. 9-910-481-38-82