

# Жилищная проблема в Сибири и ее решение

Обсуждение нескольких статей на жилищную тему показали, что люди, в том числе и чиновники, в массе своей жилищную проблему воспринимают и пытаются обсуждать абстрактно. Берется некий абстрактный гражданин России, живущий в абстрактном регионе и городе, который абстрактно может или не может, зависимо от позиции участника обсуждения, приобрести абстрактную квартиру.

Разумеется, что при таком подходе жилищная проблема никогда решена не будет. Абстрактное рассуждение на эту тему не дает ответы на несколько простых вопросов: каково реальное состояние жилого фонда, сколько его на душу населения приходится, сколько строится, что нужно делать для разрешения жилищного кризиса. Не дав ответы на эти и еще много связанных с ними вопросов, четкие ответы, обеспечить граждан страны жильем невозможно в принципе, никогда.

необходимо дать пример того, каким образом нужно ставить вопросы по жилищной теме, и предложить способы их решения. Мы это сделаем на примере регионов Сибирского федерального округа.

## Реальное состояние жилищного сектора

Первая и отправная цифра, которая характеризует состояние жилого сектора - это общая площадь жилого фонда. Но как раз именно эту цифру найти труднее всего, поскольку она крайне редко публикуется в каких-нибудь труднодоступных статистических справочниках. Мне этой цифры по СФО найти не удалось, и потому пришлось получить ее расчетным путем.

Средний метраж жилья на душу населения в сибирских регионах составляет 18 кв. метров/чел. В разных регионах эта цифра немного разнится в большую или меньшую сторону, но 18 метров можно принимать в качестве усредненного показателя.

В регионах СФО проживает 20,5 млн. человек. Простое вычисление показывает, что общую площадь жилого фонда можно определить в 369 млн. кв. метров. Округленно - 370 млн. кв. метров. При средней площади квартиры в 54 кв. метра, можно высчитать, что в СФО имеется порядка 6,8 млн. квартир.

Следующий показатель, который найти намного легче, это строительство жилья.

В 2006 году в регионах СФО было построено 5,3 млн. кв. метров жилья, или 0,19 кв. метров/чел, что в 1,52 раза ниже среднероссийского показателя (0,29 кв. метра/чел). Общая жилая площадь в 2006 году увеличилась на 1,4%. Из этого количества в среднем 38,6% площади было построено в индивидуальном порядке.

Техническое состояние жилого фонда характеризуется достаточно обобщенными цифрами. 14% жилого фонда относится к категории ветхого и аварийного жилья или 51,6 млн. кв. метров. В некоторых городах процент ветхого жилья очень велик. Например, в Омске он составляет 42% (9,5 млн. кв. метров из 23 млн. общего жилого фонда города). 40% жилого фонда (преимущественно "хрущевки", которые не входят в категорию ветхого и аварийного жилья) нуждается в реконструкции. Около 50% жилья не соответствует требованиям теплотехники и допускает чрезмерно большие потери тепла зимой.

Около 60% населения СФО нуждается в улучшении жилищных условий.

## Некоторые оценки и задачи

Во-первых, нужно сказать, что только 46% всего жилого фонда или 169,7 млн. кв. метров можно признать более или менее соответствующими стандартам качества.

Во-вторых, нужно сказать, что обеспеченность жилой площадью существенно отстает от среднероссийского уровня.

В-третьих, структура большей части квартир только в общем может выдержать минимальные нормы здорового проживания (12 кв. метров/чел). В средней квартире (54 кв. метра, 2 комнаты и кухня, 3

проживающих) на человека приходится 15 кв. метров жилой площади за вычетом кухни.

В-четвертых, объем строительства нового жилья слишком мал и не в состоянии даже решить проблему ветхого жилья, не говоря о коренном решении жилищного вопроса.

Задачи в строительстве жилья можно поставить такие.

1. Обеспечение минимально 20 кв. метров в одной комнате на человека (23 кв. метров общей жилой площади). Это потребует увеличения площади средней квартиры до 70 кв. метров. Соответственно, необходимо дополнительно к существующему жилому фонду построить еще 103 млн. кв. метров жилья.

2. Замена всего ветхого жилья новым - 52 млн. кв. метров.

3. Обеспечить замену или капитальную реконструкцию жилья, не соответствующего стандартам - 148 млн. кв. метров.

Задача по строительству в общем: 303 млн. кв. метров. Иными словами только для решения наиболее насущных жилищных задач общая площадь жилого фонда в СФО должна вырасти на 20% с резким ростом качества жилья.

### **Планирование жилищного строительства**

Если уповать только на современные мощности строительной индустрии, то для решения поставленной задачи потребуется не менее 55 лет. Но и это невозможно, поскольку уже сегодня возможности инженерной инфраструктуры крупных городов не позволяют развивать строительство жилья в требуемых количествах.

В советские времена строительство жилья хоть как-то увязывалось с развитием энергетики, транспорта и промышленности крупных городов, что и позволяло в считанные годы возводить целые микрорайоны. Теперь эта увязка полностью утрачена, и развитие жилищного фонда наталкивается на серьезнейшие проблемы.

Я выступаю за возрождение Госплана как раз для решения таких комплексных проблем. Решить проблему жилья невозможно без взаимной увязки развития строительной индустрии, производства строймашин и стройматериалов, развития энергетики и инженерных сетей, транспорта, а также занятости населения. Массовое строительство жилья в краткие сроки означает необходимость наличия некоего плана экономико-инфраструктурного развития.

Специально для любителей "рыночного камлания" скажу, что в отличие от европейских стран, с мощным накопленным жилым фондом, который резко снижает потребности в новом строительстве, в Сибири 2/3 жилого фонда появилась в течение последних 50 лет. Будучи построенными второпях, с низким качеством материалов и работ, дома уже сейчас переходят массами в категорию ветхого и аварийного жилья, которые требуют сноса и замены. Таким образом решение жилищного вопроса так или иначе будет проходить снова через эпоху массового строительства. Выбор состоит лишь в том, решается эта проблема сейчас, когда жилищный вопрос не стал ребром, или тогда, когда будут массы бездомных и ютящихся в совершенно непригодном жилье. "Рыночное камлание" приведет лишь ко второму варианту, и озлобленное население вышвырнет "рыночников" и поставит у власти того, кто построит жилья сейчас и много.

Потому если есть желание решить жилищную проблему без социальных потрясений, то планирование жилищного строительства обязательно.

### **Этапы планирования.**

Планирование жилищного строительства можно разделить на несколько этапов.

Этап первый: составление схемы расселения. Для оптимального строительства нужно сначала выяснить, какие есть возможности расселения в небольших городах, населенных пунктах или городах-спутниках. Это необходимо для составления плана строительства энергетических мощностей.

Этап второй: составление плана развития энергетики. Современное жилищное строительство требует первоначального развития энергетики, чтобы жилые дома и социальные объекты были обеспечены электроэнергией и теплом. Для этого необходимо принципиально выбрать наиболее подходящий тип энергоблока: ГРЭС (районная электростанция на город или крупный район), ТЭЦ (централь на микрорайон), домовая ТЭС или индивидуальный источник для отдельного дома. Если выбираются ГРЭС или ТЭЦ, то составляется сетка строительства энергоблоков, привязанная к схеме расселения. На этом этапе решаются

вопросы доставки топлива и обеспечение экологической чистоты.

Этап третий: инженерные сети. Для того, чтобы жилые дома имели удобства, необходимо заранее запроектировать водопровод и канализацию, водозаборы, очистные сооружения.

После выполнения трех этапов получается большая карта-схема строительных площадок для микрорайонов, частей города и даже отдельных населенных пунктов, для которых уже запроектированы источники энергии, водоснабжения, канализация и очистные сооружения. Определяется приблизительное население новых жилых районов.

Этап четвертый: составление плана развития транспорта. На этом этапе проводится проектирование развития автомобильных и железных дорог, авиационного и водного транспорта, исходя из намеченного плана строительства населенных пунктов и населения новостроек.

Этап пятый: планирование развития строительной индустрии. План жилищного строительства нуждается в весьма тщательной разработке плана создания строительной базы. Необходимо определить количество стройматериалов, необходимых на возведение домов и инфраструктуры, запланировать размещение производства стройматериалов и строительных предприятий.

Этап шестой: определение типа жилой застройки. На этом этапе решаются чисто архитектурные вопросы жилой застройки, проводится составление проектов.

Этап седьмой: расчет календарных сроков. На этом этапе производится расчет сроков строительства, начиная от строительства инженерных сетей и энергетики, до ввода жилых микрорайонов в строй.

В итоге получатся плановые предположения, которые будут весьма сильно напоминать план Государственной электрификации России (ГОЭЛРО), только более подробные.

Планирование, кроме достижения оптимального расходования средств, энергии и материалов, преследует также и цель прописывания перспектив для всех участников строительства: энергетиков, дорожников, водоканалов, самих строителей и их поставщиков. План застройки может быть основанием для разработки инвестиционных программ компаний-участников строительства.

## **Этапы строительства**

Опыт советской индустриализации показывает, что при быстром строительстве на чистом месте крупных комплексов необходимо начинать с инженерных сетей, энергетики и вспомогательных сооружений. Опытным путем было доказано, что строительство, опирающееся на заранее созданную инфраструктуру идет куда быстрее и лучше, чем строительство на чистом месте.

Потому застройку районов и населенных пунктов вести начинать в следующей последовательности:

- прокладка инженерных сетей с обустройством специальных туннелей-переходов под дорогами и другими наземными инженерными сооружениями, чтобы в будущем не было необходимости их разрушения для доступа к сетям,
- строительство постоянных дорог,
- обустройство строительных предприятий в районе строительства,
- строительство источников энергии,
- возведение домов,
- строительство объектов социальной и бытовой инфраструктуры.

## **В чем отличие?**

Люди, знакомые с архитектурой и градостроительством сразу спросят, чем этот подход отличается от уже имеющегося: Генплана города и деятельности городской архитектуры.

Ответ лежит на поверхности, предлагаемой мной планирование строительства жилья имеет смысл только до того момента, когда дома возведены и заселены. После этого документы планирования представляют разве что историческую ценность, как памятники архитектурной и плановой мысли.

Коренная, методологическая ошибка авторов теории генерального планирования городов и практиков на этом поприще заключалась в том, что разработчики Генплана пытались все запроектировать и предусмотреть на бумаге. Причем этот документ, после утверждения, уже был официальным директивным документом для застройщиков и отступление от него сильнейшим образом не поощрялось.

Планирование должно вестись принципиально по-иному. На уровне генеральных схем нужно проектировать только крупные участки застройки и общую инфраструктуру города. На плане будут отмечено: вот здесь площадь для строительства жилого района, вот здесь проляжет автомагистраль, железная дорога, вот будет вокзал, вот тут и тут проложим трассы сетей, здесь встанет энергоблок, а там - база стройиндустрии. По существу, это планирование застройки в самых общих чертах. Все остальное пусть проектируют составители проектов конкретных зданий и сооружений. Разумеется, в общие схемы можно и нужно вносить коррективы, если открылись непреодолимые обстоятельства.

При этом необходимо предварительно проработать общую схему развития населенных пунктов, чтобы не решать "в лоб" те задачи, которые можно решить путем создания нового населенного пункта или развития города-спутника.

После застройки составляется совершенно другой план, учитывающий конкретную застройку и объекты во всех подробностях, который и является главным документом для архитектурных органов.

### **Слом стереотипов**

В связи с отличиями предлагаемого планирования от существующих Генпланов городов нужно сказать еще об одном моменте - господстве стереотипов в градостроении. Строительство городов в течение вот уже 60 лет по одним и тем же лекалам, застройки типовыми домами не прошло даром. Теперь и архитекторы, и население в целом уже часто не может представить себе город, отличный от совокупности "коробок для обуви" (по меткому выражению Ахмад Шаха Масуда о советских типовых домах). Отступление от стереотипов воспринимается не как жизненная необходимость, а как некое излишество.

Но слом стереотипов - дело необходимое. Типовая архитектура не годится для Сибири. Железобетонные коробки теряют слишком много тепла зимой. Бетон слишком быстро разрушается от перепадов температур. Кроме того, типовые железобетонные коробки почти уничтожили деревянное строительство. Опыт градостроения показал, что с помощью нынешних методов комфортного жилья и красивых городов не построить.

Во-первых, нужно твердо понять, что железобетон не должен быть универсальным строительным материалом. Он хорош для высотных зданий, для объектов инфраструктуры, но не для жилых домов.

Во-вторых, "коробчатые дома" не подходят для суровых условий Сибири. Слишком велика получается площадь, через которую уходит драгоценное тепло. Лучше всего шатровые и купольные сооружения, округлые в плане здания, которые имеют минимальную площадь стен и крыши. Для заполярных районов вообще все дома должны быть купольными.

Для выработки наиболее пригодной для Сибири архитектуры домов нужно тщательно изучить строительный опыт сибирских народов, отточенный тысячами лет.

В-третьих, строить нужно по возможности из подручных материалов: леса, кирпича, камня и так далее. Это резко снизит сильнейшую зависимость строительной индустрии от производства цемента, какая есть сейчас. Кроме того, это позволит сооружать более долговечные и удобные дома. Даже деревянный дом, если он правильно построен, способен прослужить 150-200 лет. Современные технологии обработки и переработки древесины позволят значительно увеличить возможности деревянной архитектуры.

Наконец, в-четвертых, должна быть решительно отвергнута как вредительская, теория о том, что жилые дома нужно строить из расчета на 25-30 лет эксплуатации, плохого качества из плохих материалов. Опыт показал и доказал, что это только перенос жилищной проблемы в будущее. Напротив, дома должны строиться как можно более капитальными, на 150-200 лет эксплуатации и более, чтобы жилищный фонд накапливался и позволил уйти от практики массового жилищного строительства.

По существу, массовое строительство жилья - это план развития экономики и общества, который определит лицо сибирского общества на несколько десятилетий вперед, в зависимости от заложенных в него базовых условий. Это нужно четко понимать.

Количество метров на человека будет оказывать сильнейшее влияние на здоровье человека, на создание семей, на воспроизводство населения, на интеллектуальное развитие общества. Это качество отдыха, возможность хранить дома библиотеку, заниматься физкультурой и так далее. Чем больше площадь жилья на человека, тем больше у него возможностей и тем более комфортно жилье. В это отношении и 20 чистых кв. метров на человека представляются минимумом, ниже которого нельзя падать. Необходимо стремиться к тому, чтобы в распоряжении человека было в среднем 50-60 кв. метров. Это примерно 1 млн. 230 тысяч кв. метров жилья. Вот к этому нужно стремиться всеми силами.

Автор: Дмитрий Верхотуров © ЖЖ Дмитрия Верхотурова НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 👁 7206 09.03.2007, 11:58

URL: <https://babr24.com/?ADE=36445> Bytes: 15918 / 15869 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

Автор текста: **Дмитрий  
Верхотуров.**

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

Прислать свою новость

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

---

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)