

## Малоэтажный бум для глубинки

Застройщики заинтересовались предложениями муниципалитетов.

Все больше жителей области мечтают жить в собственном доме. Их пожелания вполне соответствуют государственной политике и предложению региональных властей развивать малоэтажное строительство. Но одного желания мало. И пока, к сожалению, похвастать в этом плане нам особо нечем. Самое большое количество таких домов в прошлом году построено в Иркутске. Но в соотношении с высотками доля малоэтажек составляет всего 11%. Подобная пропорция сохраняется и на перспективу. Вся проблема – в отсутствии в крупных городах свободной земли.

С другой стороны, только вокруг областного центра сосредоточено 5 млн. кв. м дач, большая часть которых хозяевами используется только сезонно. По мнению председателя областного Союза строителей Юрия Шкуропата, это настоящее расточительство. Свободная земля в области – лакомый кусочек именно для строительных предприятий, специализирующихся на типовой малоэтажной застройке. Их интерес к сельской местности очевиден. Для селян такая технология может также быстро и недорого решить проблему доступного жилья. И самое главное – для реализации задуманного есть деньги.

На прошедшей на прошлой неделе конференции по перспективам развития малоэтажного и индивидуального строительства обсуждался механизм привлечения застройщиков в муниципальные образования.

### Есть правила

Серьезный шаг по освоению территорий глубинки был сделан в прошлом году. Из бюджетов всех уровней на финансирование строительства жилья для работников АПК в 2007 году потратили около 100 млн. рублей и построили на эти деньги 11,5 тыс. кв. м жилья. Много это или мало? В абсолютном выражении цифры более чем скромные. Но если вспомнить, что еще некоторое время назад на селе не строили вообще... Комментарии излишни. Сегодня можно сказать, что лед тронулся, – местная власть наконец осознала правила игры и начала осваивать государственные средства. Так, если в 2006 году заявку на участие в областной программе развития села подали только 7 муниципальных образований, в прошлом году в ней участвовали 18 МО, в этом году – уже 33 территории готовы принять застройщиков.

Согласно областной программе развития села, из бюджетов всех уровней селянам будут компенсировать до 70% стоимости квадратного метра, исходя из средней стоимости «квадрата» 25 тыс. рублей. Объем финансирования в этом году решено увеличить в 2,5 раза. Только с начала года на эти цели из областного бюджета выделено 30 млн. рублей, субсидии получили 14 муниципальных образований. Активнее других деньги осваивают Аларский, Иркутский, Куйтунский и Ольхонский районы.

С 2009 года серьезную государственную поддержку обещают тем сельским территориям, которые готовы предложить пилотные проекты комплексной малоэтажной застройки. Если конкурсная заявка устроит федерацию, то за счет госбюджета профинансируют инженерные коммуникации, объекты коммунальной сферы и проведут благоустройство территории. Конкурс объявлен по трем номинациям: проекты от 10 до 20 домов, до 50 домов и свыше.

По словам директора департамента агропромышленного комплекса Иркутской области Юрия Бажанова, все желающие принять участие в программе могут обращаться в его ведомство. Здесь до начала мая формируется список проектов, который после рассмотрения на местном уровне передадут в Министерство сельского хозяйства.

В свою очередь потенциальные застройщики всю информацию о наличии заявок от муниципальных образований на освоение проектов могут также получить в департаменте АПК по адресу: ул. Горького, 31 (тел. 34-30-61) – из сформированного его специалистами банка данных.

Также во многих районах формируют список потенциальных жильцов, уже сегодня готовых переселиться в новостройки, оплатив свою часть стоимости квадратного метра. Пока желающих 1639 человек, более

половины списка – молодежь, которая согласна остаться на селе при условии обретения крыши над головой.

## **Есть купец**

В процессе возрождения жилищного строительства в глубинке первую скрипку играют муниципальные власти. Именно они прежде чем пригласить застройщика, должны провести сложную процедуру подготовки площадок: принять схему территориального планирования поселения, изменить, если требуется, назначение земель, разработать технические условия и градостроительное обоснование, провести экспертизу проекта, найти средства на инженерное обеспечение нового микрорайона.

Как только горнило всех согласований пройдено, можно приступать к выбору застройщика. На прошедшей в Сибэкспоцентре конференции несколько муниципалитетов презентовали собственные проекты новых микрорайонов. Именно в них сегодня идет процесс выбора застройщика.

Проектами Ангарского муниципального образования уже заинтересовались пять подрядчиков. Ангарчане под малоэтажную застройку зарезервировали четыре площадки в районе Мегета, Савватеевки и рядом с новым аэропортом. До конца года они планируют завершить по этим участкам проектные работы. Предполагается, что в новом поселке под условным названием Аэропортовский через некоторое время будут проживать 20 тыс. человек. В Мегете перспективными считаются две площадки: возле села Ударник и так называемое «антенное» поле, где предполагается построить 70 жилых домов.

В Качуге ждут инвесторов для освоения микрорайона Северо-Западный площадью 15 га, на котором будет возведено 50 домов. Новый жилой массив появится на улице Снежной.

В Усть-Уде проект на берегу реки Ангары носит название «Ангарский». Для 60 малоэтажных новостроек планируется пробурить скважину, поставить водонапорную башню и построить зимний водопровод.

В заларинском проекте малоэтажной застройки «Солнечный», под сооружение которого выделено 70 га земли, расписан план озеленения территории, а также решено построить для новоселов детский сад, магазины, детские и спортивные площадки, гаражи и даже церковь.

В Усолье-Сибирском решено делать ставку на уже выделенные в советские времена земельные участки под индивидуальное строительство, которые до сих пор не освоены. Новые проекты комплексной малоэтажной застройки будут формировать на базе кварталов ветхого жилья, износ которого уже превышает 80%. На эти цели в текущем году в местном бюджете предназначено 10 млн. рублей.

## **Есть товар**

Расписав правила игры на их территории, муниципалы, в свою очередь, на конференции присматривались к застройщикам и даже посетили некоторые уже состоявшиеся в Иркутске проекты. Больше тридцати «гонцов» из районов внимательно выслушали презентации нескольких фирм, расхваливающих свои строительные новации. А выбрать есть из чего. Сегодня на проектах малоэтажной застройки в регионе специализируются 23 предприятия.

Условно застройщиков можно разделить на несколько групп. Шесть фирм практикуют каркасное домостроение по канадской или шведской технологиям. Если посмотреть на такой дом в разрезе, можно увидеть несколько слоев: каркас из доски- «пятерки», утеплитель, наружная и внутренние отделки. Такие дома строят в Иркутске уже более десяти лет, стоимость квадратного метра в них зависит от выбора материала, инженерной начинки, наличия земельного участка и составляет от 14 до 30 тыс. рублей.

Самую массовую группу застройщиков представляют предприятия, сделавшие ставку на вспененный бетон. Еще пять лет назад пенобетоны считались новинкой и вызывали у заказчиков некую настороженность. Сегодня эта технология подчинила себе не только малоэтажное строительство – пенобетонными блоками заполняют стены монолитного каркаса многоэтажных жилых домов. В качестве наполнителей бетонных блоков служат полистирол, керамзит, газ. Кроме удобства в работе – блоки имеют небольшую массу, скорость возведения домов из них в несколько раз превосходит стройку из любых других материалов – стены из пенобетона хорошо сохраняют тепло. При толщине всего в 30 см пенобетон дает тот же эффект теплосбережения, что и двухметровая кирпичная кладка.

Убедиться в эффективности этого материала представители администраций районов смогли, посетив иркутский микрорайон Ерши, который уже несколько лет застраивает компания «Норд-Вест», используя новосибирский ячеистый бетон «сибит». По словам руководителя предприятия Вячеслава Гусева, выбор

именно этого материала обусловлен точной геометрией блоков, что позволяет возводить трехэтажные здания за максимально короткие сроки – 8–9 месяцев. Кроме того, идеальная геометрия позволяет экономить на отделке – клеить обои можно без предварительного оштукатуривания или использования гипсокартона.

Также муниципалам предложили экскурсию на завод по производству еще одной разновидности теплосберегающих блоков для модульного строительства – «теплостен». Этот материал состоит из трех слоев: несущего керамзитобетона, теплосберегающего пенополистирола и наружного керамзитобетона более высокой плотности. Между собой слои соединены стеклопластиковыми стержнями. Строя дом из теплостена, вы убиваете даже не двух, а трех зайцев: здание не нужно дополнительно утеплять, также не требуется наружной отделки, торец модуля выполнен под природный камень – его достаточно просто покрасить. Кроме обычных блоков на заводе предлагают угловые, с чет-вертью для оконных и дверных проемов, половинчатые и поясные. В общем, стройка дома из таких материалов все больше напоминает игру в детский конструктор «Лего».

Еще одна технология, упрощающая процесс возведения стен, – использование несъемной опалубки из пенополистирола. Всевозможные разборные модули из обычного пенопласта служат канвой для заливки бетона. В итоге вы получаете монолитный дом, стены которого с двух сторон упакованы в теплосберегающий материал. Кроме простоты применения производители называют такой весомый плюс, как стоимость квадратного метра стены – от 1,5 тыс. рублей.

Для особо спешащих обрести крышу над головой – SIP-технология, представляющая собой сэндвич-панель из древесно-стружечной плиты со слоем пенополиуретана внутри. Собрать такой дом, как уверяют производители, можно всего за неделю. Он эффективно сохраняет тепло (для обогрева дома площадью 100 кв. м достаточно двухкиловаттного прибора) и сейсмоустойчив.

Кстати, пенополиуретан – еще один материал, которым можно эффективно утеплять любые здания. Как рассказали на презентации этой технологии в Иркутске, нанесение утеплителя на стены слоем в 4 см позволяет сократить расход электроэнергии для обогрева в три раза. Опытное использование пенополиуретана в одной из иркутских высоток позволило жильцам практически отказаться от всех теплоисточников. Из систем обогрева они используют только теплые полы.

Для приверженцев традиционных материалов – оцилиндрованный и клееный брус. Эстетичные домики из оцилиндрованного бруса можно приобрести прямо на заводе деревянного домостроения в Иркутске. Типовое здание обойдется по цене 7,5–9 тыс. рублей за квадратный метр. Практичный клееный брус, ставку на который делают многие лесопереработчики области, пока остается достаточно дорогим материалом. Так, стоимость «квадрата» в доме из него сопоставима со стоимостью в кирпичном – около 40 тыс. рублей.

Выбирая технологию для строительства малоэтажных домов, заказчик ориентируется сегодня не только на стоимость квадратного метра. Не менее важно – время, затраченное на стройку. Большинство малоэтажных застройщиков уверяют, что на возведение домов по их технологии достаточно 3–4 недели. Еще одним важным фактором становятся эксплуатационные качества, самое главное из которых – энергосбережение. Выбирая формулу доступного жилья для своей территории, представители муниципалитетов также отметили на конференции, что еще одной важной задачей для себя ставят цель изменить консервативное мышление жителей глубинки, для которых новые «упрощенные» технологии строительства домов часто несовместимы с понятием «мой дом – моя крепость».

Автор: Татьяна Габидулина    © Областная газета    НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК    👁 2570    14.04.2008, 12:17

URL: <https://babr24.com/?ADE=44880>    Bytes: 11682 / 11661    [Версия для печати](#)    [Скачать PDF](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:*

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

## НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

---

Телеграм: @babr24\_link\_bot  
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

## ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

---

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

## КОНТАКТЫ

---

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: @bur24\_link\_bot  
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: @irk24\_link\_bot  
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: @kras24\_link\_bot  
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

## ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)