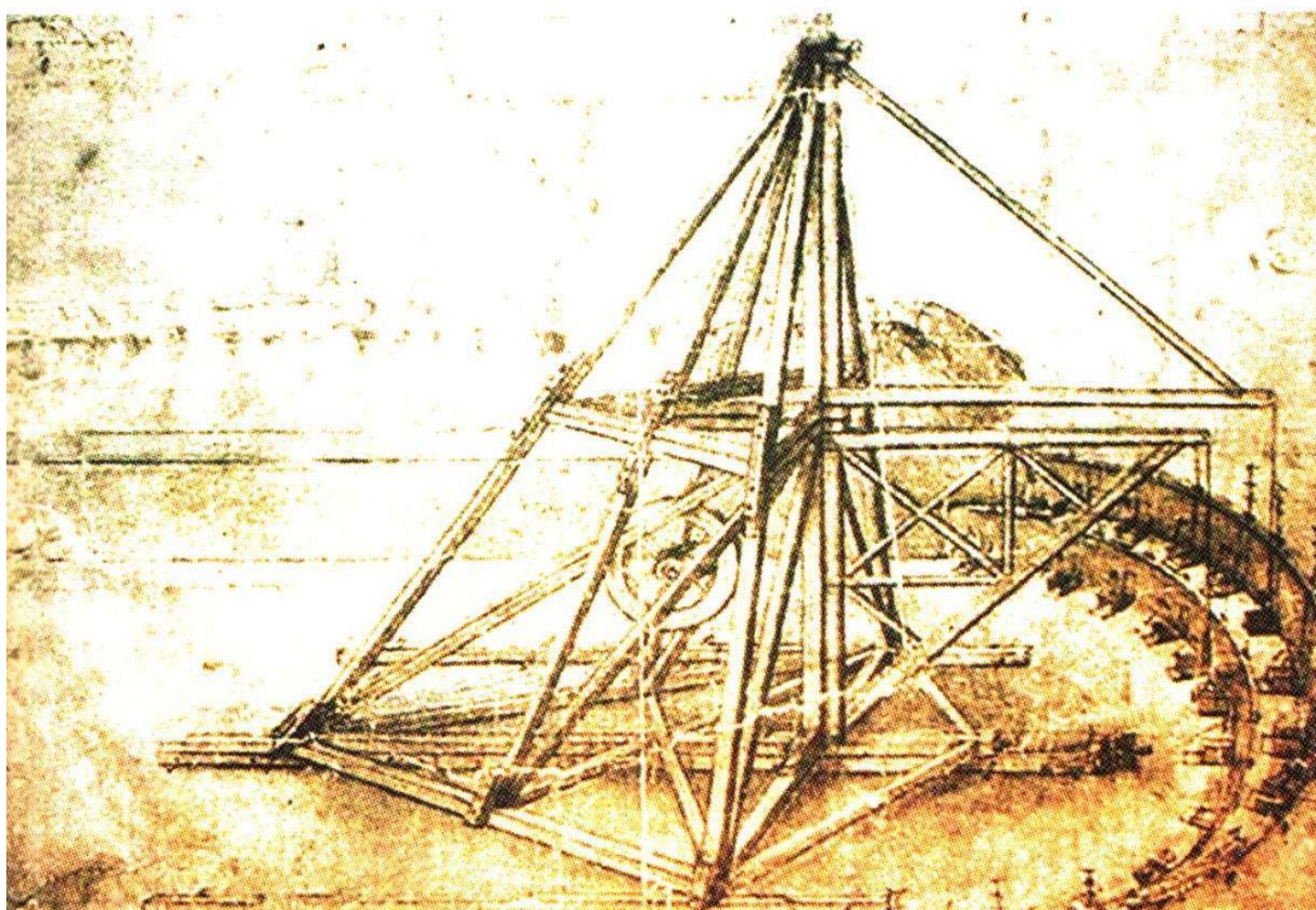


ТЕХНИЧЕСКИЕ НАУКИ – ОСНОВА СОВРЕМЕННОЙ ИННОВАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

**Материалы III Международной научно-практической конференции
25 февраля 2014 г.
г. Йошкар-Ола**



ПРИВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР

**ТЕХНИЧЕСКИЕ НАУКИ –
ОСНОВА СОВРЕМЕННОЙ
ИННОВАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ**

**Сборник материалов
III Международной научно-практической конференции**

25 февраля 2014 г.

Коллоквиум, Йошкар-Ола • 2014

УДК 6
ББК 30
Т 38

Ответственный за выпуск:

*А. В. Бурков, д-р. экон. наук, профессор
кафедры прикладной статистики и эконометрики,
Марийский государственный университет*

Т38

**«Технические науки – основа современной инновационной системы»,
III Международная науч.-практ. конф. (2014; Йошкар-Ола).
III Международная научно-практическая конференция «Технические науки – основа современной инновационной системы», 25 фев. 2014 г. [Текст]: [материалы] / Приволжский научно-исследовательский центр. – Йошкар-Ола: Коллоквиум, 2014. – 132 с. – ISBN – 978-5-905371-55-4.**

ISBN – 978-5-905371-55-4

В сборник вошли доклады, признанные лучшими на III Международной научно-практической конференции «Технические науки – основа современной инновационной системы» состоявшейся 25 февраля 2014 года в г. Йошкар-Ола.

Ответственность за аутентичность и точность цитат, имен, названий и иных сведений, а также за соблюдение законов об интеллектуальной собственности несут авторы публикуемых материалов. Материалы публикуются в авторской редакции.

ISBN – 978-5-905371-55-4

УДК 6
ББК 30
Т 38

© Коллектив авторов, 2014
© ООО «Коллоквиум», 2014

АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ

На сегодняшний день главными показателями благосостояния населения являются условия проживания и возможность приобретения собственного жилья.

Реализация конституционных прав граждан на достойное жилье рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблемы, решение которых является стратегической социальной задачей любого государства.

Если раньше при строительстве жилья в Советском Союзе основное внимание уделялось многоэтажному строительству, а малоэтажные индустриальные технологии практически не развивались, то сегодня основной задачей жилищного строительства Украины должно стать развитие малоэтажного жилищного строительства, с одновременным увеличением объема ввода в действие общей площади малоэтажных жилых домов. При этом должны быть созданы все условия для комплексного, устойчивого и безопасного развития территорий населенных пунктов на основе градостроительного регулирования.

На современном этапе формирования новых экономических отношений в Украине проблема жилья продолжает оставаться неразрешенной для значительной части населения. Государственное и муниципальное строительство в городах практически прекращено, а бюджетное финансирование в этой сфере и вовсе отсутствует. Если в развитых странах доля населения, проживающая в частном секторе, составляет более 70%, то в Украине она составляет около 48% (рис. 1).

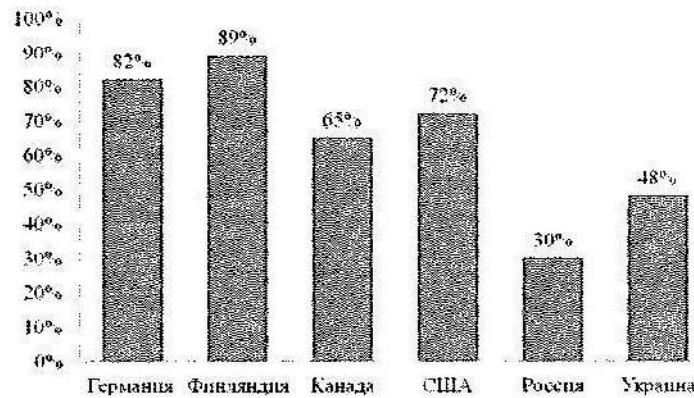


Рис. 1. Доля населения Европы и Америки, проживающая в собственных домах

На основании данных Госкомстата Украины можно сделать вывод, что для Украины в целом характерен не столько дефицит жилья, сколько стесненные жилищные условия. Так, в 1990 г. на каждого жителя Украины приходилось 17,8 м², в 2000 г. – 20,7 м², а в 2010 г. – 23,3 м². Тогда как (по данным национальных статистических бюро в 2010 г.) на каждого жителя России в среднем приходилось 22,6 м² общей площади, Беларуси – 23,6 м², Молдовы – 22,3 м² (см. рис.2) [1]. И если в США на одного жителя приходится около 67 м² общей площади, то большинство американцев проживает в частных домах, средний размер которых составляет 170-180 м².

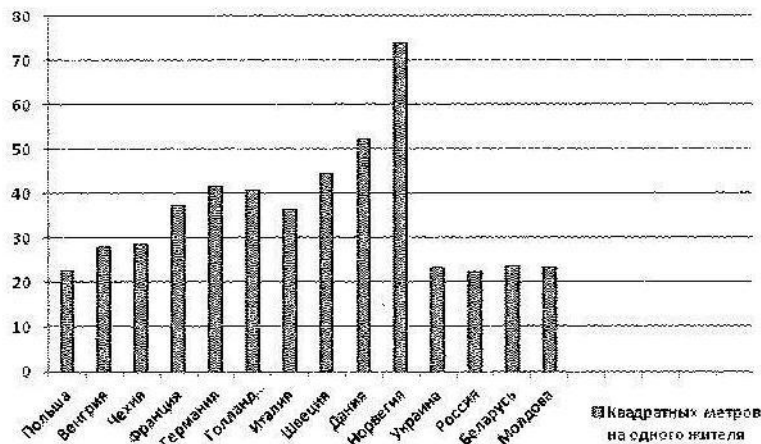


Рис. 2. Жилищная обеспеченность в странах Европы и СНГ, м²/чел.

Надо также отметить, что и по количеству квартир на 1000 жителей обеспеченность жильем в Украине в среднем в 2 раза ниже, чем в Европе [3], и по размерам средняя украинская квартира почти в два раза уступает средней европейской (рис. 3).

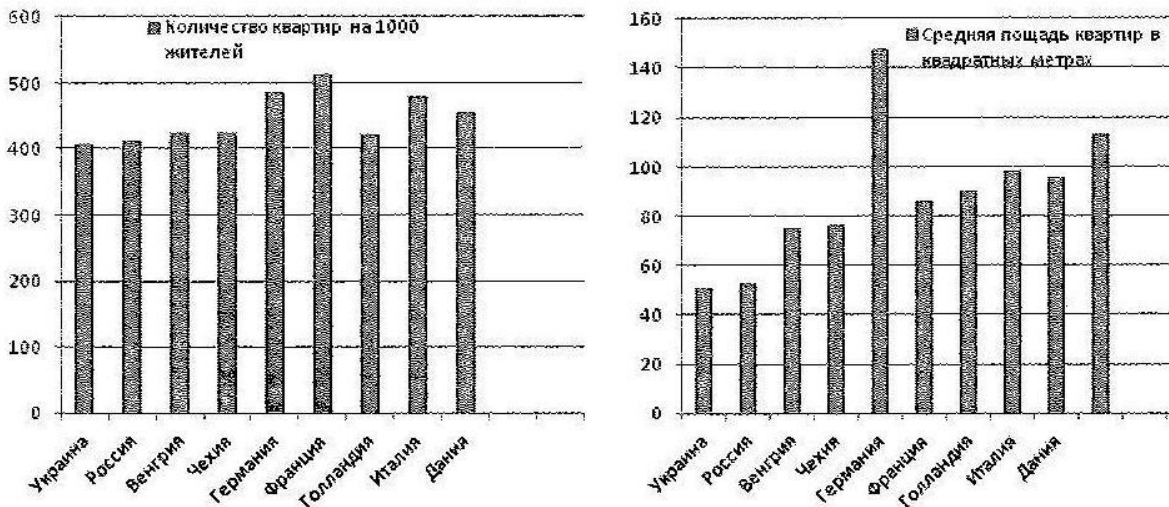


Рис. 3. Среднее количество и площадь квартир в Европе

В последние годы строительство и ввод в эксплуатацию нового жилья значительно повысились. В 2011 году в Украине было введено в эксплуатацию 9,7 млн. м² нового жилья [2]. И хотя такие темпы не идут ни в какое сравнение с советским периодом, современное жилье стало значительно просторнее (так, в 1991 году среднестатистическая площадь новой квартиры составляла 62 м², а в 2010-м она достигла 120 м²).

Согласно данным Госкомстата Украины к концу 2012 г. на квартирном учете состояло 1,022 млн. семей и одиноких граждан, а квартиры получили 7,2 тыс. (для сравнения в 2010 г. – 7,0 тыс.) (рис. 4). Такие темпы строительства свидетельствуют о том, что в ближайшие десятилетия спрос на жилую недвижимость в Украине удовлетворен не будет.

На сегодня и на ближайшую перспективу в Украине основными путями решения этой проблемы, по-видимому, останутся приобретение жилья на первичном (вторичном) рынке и долгосрочная аренда. А главным источником финансирования станут внебюджетные средства в сочетании с различными формами государственной поддержки.

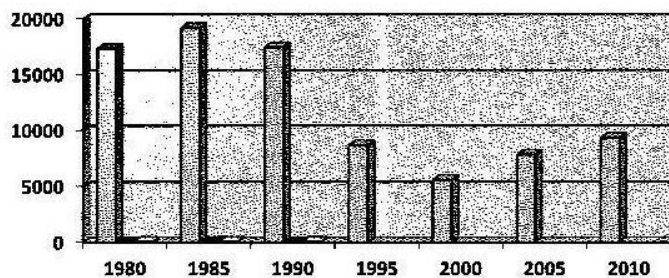


Рис. 4. Динамика ввода в эксплуатацию жилья в Украине

В то же время, начиная с 1990-1995 гг., все более актуальным, в т.ч. в пригородной зоне, становится частное малоэтажное строительство, что в условиях неэффективной работы государственного хозяйственного механизма и постепенного ухудшения благосостояния большей части населения становится одним из противоречивых социальных явлений [2]. При этом в массовом малоэтажном строительстве Украины наметились следующие отрицательные факторы:

- отечественная индустриальная база строительства не готова к производству высококачественных сборных элементов и деталей малоэтажных домов;
- в государстве практически не учитывается опыт других стран по решению проблем малоэтажного строительства;

- мало внимания уделяется предварительным технико-экономическим обоснованиям проектных решений;
- появляется большое количество случайных, недостаточно профессиональных проектных и строительных фирм, основная цель которых получение сиюминутной максимальной прибыли;
- большая часть проектов загородного жилья не отвечает современным градостроительным стандартам;
- не подготовлена законодательная база в части регулирования рынка продаж готового загородного жилья;
- отсутствует комплексный подход в создании загородной инженерной инфраструктуры (прокладка дорог, сетей и др.);
- наблюдается неоправданная массовая вырубка лесных угодий и незаконное освоение территорий под строительство;
- не учитывается дифференцированность спроса и возможностей социально различных групп покупателей.

Кроме того, в последние годы появился новый вид жилья – малоэтажные многоквартирные жилые комплексы, которые предоставляют населению возможность получить некоторую промежуточную степень комфорта – выше городской квартиры, но ниже загородного дома.

Целью данного анализа является оценка возможностей удовлетворения рыночного спроса на малоэтажное жилье с учетом современных требований и существующей потребности в жилье.

В мировой практике главным инструментом решения проблемы удовлетворения потребности среднестатистической семьи в качественном и недорогом жилье является малоэтажное строительство. Малоэтажный дом совмещает в себе применение новых технологий и новую методику организации жилищно-коммунальных отношений. Ощутимо снижаются затраты на содержание и ремонт дома.

Однако, архитектурный вид современных индивидуальных жилых домов (особенно большой площади) слишком часто не отвечают местным или природным условиям, национально-бытовым традициям и др. Архитектурные «излишества» таких домов нередко отражают стремление застройщиков индивидуализировать свое жилье, уйти от типовых решений, но применение различных вычурных элементов лишь вносит хаос в архитектурно-планировочную структуру поселков. Не имея продуманной программы развития малоэтажной застройки, никакие административные запреты в государстве не позволят кардинально изменить ситуацию в этой сфере.

Многие страны Европы, Америки, СНГ (Россия, Казахстан) успешно разрабатывают и реализовывают целевые программы по обеспечению населения недорогим комфортным жильем. Так, например, в России в 1996 году с целью максимального удовлетворения жилищных запросов населения при помощи развития малоэтажного индивидуального строительства была принята Государственная целевая программа "Свой дом". Для осуществления этой программы были разработаны изменения и дополнения в законодательные, организационно-правовые, кредитно-финансовые, земельные и инженерно-технические документы; началось освоение земельных участков, определились застройщики; банки стали выдавать кредиты на строительство; на различных уровнях были проведены конкурсы по выбору проектов недорогого малоэтажного жилья, с использованием местных материалов и конструкций.

Особое внимание в этой программе уделяется строительству экономичного жилища, в котором средняя стоимость 1 м² не должна превышать 300-400 долларов США. Госстрою России было поручено разработать рекомендации в области доступных видов жилых малоэтажных домов и сориентировать население на индивидуальное жилье размером 60-80 м² (на семью), с возможностью дальнейшего увеличения площади. Стоимость 1 м² общей площади в таком доме должна быть на 5-10% меньше, чем в коттедже, а расход энергии на отопление – снизиться еще больше.

Реализация этой программы позволила определить ряд очень серьезных проблем, присущих, в том числе и Украине, а именно:

- отсутствие согласованных и утвержденных генеральных планов поселков и комплексов индивидуальных домов, выполненных квалифицированными проектными организациями, отвечающими за собственный архитектурно-планировочный замысел и правильность принятых решений на отведенных территориях;
- отсутствие достаточного количества достоверной информации в части ежегодной статистики объемов загородного жилищного строительства, а также источников их финансирования.

Кроме того, местные исполнительные службы слишком произвольно согласовывают и принимают к реализации те или иные проекты индивидуальных жилых домов, не предъявляя особых требований к размерам, планировке, конструкциям и архитектурному облику домов. Нередко также нарушаются и требования нормативных документов.

Сегодня практически отсутствует контроль над ходом возведения и приемки в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, что, в свою очередь, приводит к беспорядочному размещению домов на участках, скученности жилой застройки, нарушению противопожарных и санитарных требований, возведению зданий с грубыми нарушениями действующих норм, что часто приводит к аварийным ситуациям.

Кроме того, нет ответа на следующие вопросы:

- каков сегодня статус поселков индивидуальных жилых домов и каков процесс градостроительного формирования на конкретных территориях?

• должен ли составляться, согласовываться, утверждаться и контролироваться генеральный план застройки?

• кем и как должен осуществляться контроль качества работ и приемка в эксплуатацию зданий, если дом возводится семьейхозспособом?

Для успешной разработки, оценки и реализации целевых программ малоэтажных поселков необходимо учитывать следующие основные требования:

- характерные особенности конкретных мест размещения;
- традиции регионов;
- природно-климатическая специфика;
- градостроительные особенности (пригородная, дачная или сельская застройка, в урбанизированной среде, курортной или рекреационной зонах, в лесной тихой или ветреной степной местностях и т.п.).

В настоящее время основными источниками финансирования жилищного строительства все еще остаются средства населения [4]. При этом основными критериями качества жилья являются следующие требования:

- дом должен быть долговечным и служить семье более 100 лет;
- конструкции и материалы дома должны обеспечивать тепло, комфорт, экологическую безопасность жилья;
- дом должен иметь удобную планировку, быть архитектурно-выразительным и недорогим в строительстве и эксплуатации.

В условиях современного рынка требования заказчика (потребителя) являются определяющими как для всех архитектурно-планировочных предложений, так и для всех проектных решений.

Поэтому в условиях становления новых экономических, в связи с индивидуализацией потребностей заказчика, необходим отказ от типового проектирования. В проектных решениях должна предоставляться определенная вариантность архитектурно-пространственных решений, а само жилище должно удовлетворять растущие потребности семьи и соответствовать социально-демографическим характеристикам населения, его образу жизни и экономическим возможностям. При этом участие высокопрофессиональных лицензированных проектно-строительных организаций, учитывающих требования заказчика и обеспечивающих соблюдение всех нормативных требований и правовых документов становится обязательным условием.

Таким образом, анализ отечественного и зарубежного опыта малоэтажного домостроения позволил сделать вывод, что в Украине, так же как и в других странах СНГ, рынок жилья претерпел значительные изменения в типологии жилых домов для индивидуальной застройки. Одновременно с этим, в структуре этого рынка преобладают поселки с хаотичной застройкой (приблизительно 63% от общей площади). Все существующие схемы финансирования многоквартирного строительства (например, «Доступное жилье»), подходят и для нашей страны. Они позволяют развивать индустрию малоэтажного строительства. Главная проблема заключается в политической воле государства.

Библиографический список

1. ДБН 360-92*. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.-К., 1992.
2. С.Ю. Балаев. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД". <http://marketologi.ru/members/balaev.html>
3. Статья "Тенденции рынка", [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rb.com.ua/rus/marketing/tendency/8232/>
4. Всероссийское совещание на тему «развитие малоэтажного строительства: региональный опыт, стимулирующие механизмы, повышение эффективности».

ЗАВАЛЬНИЙ Александр Вячеславович – кандидат технических наук, доцент кафедры «Городское строительство», Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова (Украина).

ГОРДИЕНКО Сергей Николаевич – старший преподаватель кафедры «Городское строительство», Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова (Украина).

ЧЕРНОНОСОВА Татьяна Александровна – старший преподаватель кафедры «Городское строительство», Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова (Украина).

ЧЕРНОНОСОВА Ольга Юрьевна – аспирант, Киевский национальный университет строительства и архитектуры (Украина).