

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Что получает победитель?

В Ленинградской области прошел первый конкурс проектов малоэтажного строительства. Это стало возможно благодаря появлению широкого ассортимента новых технологий и проектов. Малоэтажный сектор вступает в новую стадию развития. Помимо элитных, на рынке появились загородные комплексы, рассчитанные на среднего потребителя, что делает малоэтажные объекты более массовыми.

Еще 5–6 лет назад рассуждать о концепции малоэтажного строительства в пригородах Санкт-Петербурга и районах Ленинградской области было трудно, поскольку рынок мог предложить ограниченный ассортимент объектов, решенных весьма однообразными средствами.

Ситуация качественно изменилась, и сегодня уже можно сравнивать технологии и проекты, анализировать их эффективность и экономичность. Что позволило областному Комитету по строительству инициировать и провести конкурс на лучший проект малоэтажных поселков.

Неплохо для начала

Конкурс стартовал 10 июня. К участию в нем были приглашены как частные строительские компании и архитектурные мастерские, так и муниципальные образования, на чьих территориях возводились малоэтажки.

В критериях оценки главными стали цена за квадратный метр и экономическая целесообразность планировочных и конструктивных решений, а также снижение эксплуатационных затрат. Оператором конкурса стал Петербургский строительный центр.

В жюри вошли специалисты Комитета по строительству Ленинградской области, представители надзорных органов и глав-



ные архитекторы муниципальных районов, в которых ведется реализация проектов малоэтажного строительства.

В первом конкурсе приняли участие 12 компаний, которые представили на суд жюри свои проекты, находящиеся на разной стадии реализации. 3 августа, в канун Дня строителя, награждали победителей. По трем номинациям были выбраны 9 компаний, проекты которых оказались лучшими.

– 12 участников, может быть, не так много для нашей области, – комментирует **Анатолий Каталевич, председатель областного Комитета по строительству и председатель конкурсной комиссии**. – Но для начала – неплохо. Поскольку конкурс проводится первый раз, мы не давали никаких финансовых обещаний. Поэтому не можем гарантировать, что по-

бедитель сразу получит бюджетное финансирование. Мы на этом конкурсе учимся.

Сейчас очевидно, что надо добавить некоторые критерии оценки, а те, которые сложно определить, не имея расчетов, оборудования и приборов, убрать. Цели мы ставили следующие: привлечь на конкурс разработчиков проектов. Хотелось увидеть и строительные компании, и муниципальные организации, и проектные бюро, и мастерские. Важно было, чтобы люди встретились, продемонстрировали свои проекты. А мы, посмотрев их, нашли бы рациональное зерно, чтобы лучшие рекомендовать главам местных администраций.

Судя по настрою организаторов, по его итогам, проведение подобных конкурсов может стать традицией.

Лицом к жителям

– Мы должны учитывать реалии, понимая, что общество состоит из людей с разным доходом, – раскрывает главную идею конкурса Анатолий Петрович. – В первую очередь мы понимаем, что за нами стоит 21 тысяча нуждающихся в жилье граждан, официально зарегистрированных местными администрациями. Поэтому нам интересны проекты, которые можно реализо-



вать на местах. Конечно, коттедж стоимостью в 50–60 тысяч за кв. м этим людям не подходит.

Наверно, в будущем появится номинация в части социальной ответственности бизнеса. Это даст возможность поощрить такую инициативу, которую продемонстрировали выборжане в Первомайском, где бизнес помог местным жителям и администрации. Пообещали построить детский сад и некоторое количество социальных квартир.

Поскольку для представителей власти актуальной является задача решения ряда жилищных программ, понятно, что в критериях оценки преваляровала социальная составляющая. Но, безусловно, учитывались также архитектурные и технологические решения.

Так, рассматривалось, насколько обоснован выбор материалов, изучалась степень инновационности и практическая универсальность. В ходе конкурса проводился анализ материалов и конструкций, предложенных в проектах, с точки зрения их энергоэффективности и экологической безопасности.

Сравнить технологии

— Некоторыми конкурсантами предложены интересные технологии, — считает **Анатолий Катаевич**. — Например, проект ком-

пании «БалтПрофиль» предлагает дома на основе металлического каркаса. На практике мы уже убедились, насколько быстро и качественно можно строить, применяя эту технологию. В Тосненском районе с марта по июнь был построен комфортный дом. Для возведения таких объектов не нужен большой коллектив рабочих и тяжелая техника.

Отрадно, что на конкурсе представлено много новых материалов и решений — можно выбирать. Хотя люди пока больше доверяют традиционным — дереву, кирпичу, штучным стеновым блокам из газо- и пенобетона.

Кроме создания площадки для встречи профессионалов, организаторы решали еще одну важную задачу. Сегодня все понимают, как важно пролагодировать новые методы и технологии строительства, широко распространенные в мире, но не достаточно популярные у нас.

— Мы выступили в качестве оператора этого первого конкурса, но несколько лет реализуем долгосрочную программу по малоэтажному строительству, — рассказывает **Ирина Белинская**, генеральный директор **Петербургского строительного центра**. — Два раза в год мы проводим мероприятия, связанные с популяризацией новых технологий и материалов для этого сектора строительства в Ленинградской

области. Это выставки, семинары, круглые столы, куда мы приглашаем профильных специалистов. В результате вместе с Комитетом по строительству мы пришли к мнению, что назрела необходимость провести конкурс, где эти технологии можно было бы увидеть в конкретных решениях. Интерес к конкурсу сразу проявили около 30 компаний, но по разным причинам не все дошли до финальной стадии.

Конкурс больше посвящен доступному жилью. Если говорить о технологиях, то мы не ограничивали участников. Как и на объектах области, так и в конкурсе представлены различные варианты, это и деревянные дома, и кирпичные, и каркасные быстровозводимые.

Кто строит дом

Предложенные на суд комиссии проекты малоэтажного жилья действительно оказались разнообразными. Косвенно это подтверждает и широкая ценовая палитра — от 28 до 60 тысяч рублей за квадратный метр.

Стоит также отметить, что в заявленной компанией «БалтПрофиль» стоимости в 28 тысяч за кв. м учтены к тому же затраты на приобретение земли и строительство инженерных коммуникаций. Энергоэффективность трехэтажного дома, спроектированно-



И. Белинская

го компанией совместно с фирмой «Сен-Гобен – Изовер», по заявлению составит 109 кВт/час на кв. метр в год. За этот проект ООО «БалтПрофиль» получило второе место в номинации, в которой оценивалось архитектурное решение.

Компания «СтартДевелопмент» представила поселок «Золотые ключи», возводящийся в Гатчинском районе, который получил третье место в номинации лучших архитектурных проектов. В проекте используется современная технология панельно-каркасного строительства на основе клееного бруса, обеспечивающая низкую себестоимость и хорошие эксплуатационные качества. Дома возводятся в короткий срок – за 2–3 месяца. Все это позволяет обеспечить действительно доступную цену. Самый маленький дом в «Золотых ключах» будет стоить 2,2 млн рублей.

ООО «Региональное бюро комплексного проектирования» выставило сразу два проекта. Это дом в пригороде Гатчины, позиционированный как социальное жилье. И второй – поселок в Петродворце, предназначенный для состоятельных жителей. Основа конструкции домов – сборный железобетон, изготoвленный в заводских условиях компанией «Онекс СПб». Цена кв. метра в социальных домах составит 31,8 тысячи рублей.

Кроме почета и славы

В итоге победителями конкурса стали 9 компаний. Две получили почетные дипломы участников: компания «УНИСТО» за малоэтажный комплекс Bagatelle и ООО «Васт-

дизайн», спроектировавшее дачный поселок «Ладога». Первое место в номинации лучших архитектурных проектов присуждено ООО «Региональное бюро комплексного проектирования» за разработку двухэтажного многоквартирного жилого дома с мансардой, который будет построен в Гатчине, на улице Чкалова.

В номинации «Лучший строящийся проект» победили социально ответственные застройщики, которые строят в Первомайском жилой комплекс «Кивеннапа».

И, наконец, лучшим реализованным проектом в Ленинградской области признан коттеджный поселок «Серебряный бор», который построила компания «Haus-Konzept Содружество» в поселке Токсово.

– Мы захотели представить плод своего труда, рассчитывая прежде всего на оценку профессионалов-проектировщиков и внимание к нам со стороны власти, – говорит автор проекта Антон Грязев, руководитель архитектурного отдела группы компаний «Содружество». – Нам, конечно, хотелось бы, чтобы проекты наших домов в дальнейшем

использовались в Ленинградской области и за ее пределами. Поскольку мы можем строить не только дома бизнес-класса, но и социальное жилье. А победить в конкурсе, считаю, нам позволила инновационная для России панельно-каркасная технология, где элементы дома производятся в заводских условиях. Дом площадью 100–150 кв. метрoв монтируется за 1,5–2 дня.

Замечу, что при больших объемах строительства с повторным использованием всех наших типoproектов возможно снизить и без того невысокую стоимость наших домов. И это, например, могло бы позволить использовать потенциал компании «Содружество» в регионах, пострадавших от пожаров.

За счет архитектурно-планировочных решений и использования древесины дома, построенные в «Серебряном бору», комфортны, экологически и пожаробезопасны, а также обладают высокими теплотехническими показателями, в 2 раза превосходящими аналогичные характеристики домов из кирпича.

Любовь Ежелева

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Виталий Юрьев, главный специалист по маркетингу ДСК «Славянский»:

– По нашим оценкам, за последние 2–3 месяца в области появилось около 30 новых коттеджных поселков экономкласса, приблизительно 60% предложений на рынке – это участки без подряда, около 30% – с готовыми домами. Идеальный вариант для застройщиков – наличие выбора архитектурных решений, а не ограничение их 3–4 проектами домов.

В сочетании с технологиями быстровозводимого строительства на первый план выходит высокая степень готовности поселка либо строительства дома в течение 1–2 месяцев. Для примера, в коттеджном поселке «Тихая Ладога» стоимость домовладения, включая подключение к сетям, составляет 3,7 млн рублей. При этом покупатель выбирает дом из почти 30 типовых проектов ДСК «Славянский».

Наша компания производит дома по немецкой технологии каркасно-панельного домостроения, причем по своим возможностям мы являемся самым крупным заводом в России и Европе. Оборудование и технология – современное немецкое, а персонал обучался непосредственно в Германии. За 3 года работы нами уже построено более 1000 домов. Каркасно-панельная технология сегодня – это один из основных современных способов строительства дома. За производством и строительством каждого дома лежит серьезная научная база.

Степень готовности дома на производстве является основным критерием обеспечения качества и надежности дома. Наши дома на 90% готовы на производстве. Сейчас стоимость «квадрата» готового дома составляет около 25 тысяч рублей.

Малоэтажное строительство удачно, на мой взгляд, развивается в Белгородской области. И основой такого успеха является активная поддержка администрации области. Развитие строительства началось с создания инфраструктуры. Там участок в 15 соток с коммуникациями, имеющий статус ИЖС, стоит порядка 600 тысяч рублей. У нас стоимость 1 сотки, например, во Всеволожском районе может достигать 400–600 тысяч рублей.