

Председателю правительства  
Российской Федерации  
М.В.Мишустину

Уважаемый Михаил Владимирович!

Демографическая ситуация в стране служит основной итоговой характеристикой, проверяющей адекватность развития множества сторон жизни. Успешность или неуспешность каждой из них замыкается в результате на том вкладе, который они вносят в процессы демографической устойчивости и качества народонаселения. При этом некоторые из сторон относятся к числу структурно базовых в обеспечении собственно физических возможностей развития демографического воспроизводства. К таковым относится градостроительная политика.

Градостроительная политика государства выражается через поддержку с его стороны тех видов массового строительства, которые способствуют либо, напротив, препятствуют созданию жилья, необходимого для роста народонаселения. Для этого жилье должно быть, во-первых, доступным, во-вторых, достаточным по площади и, в-третьих, располагаемым на территориях социально развитых и предоставляющих условия для работы, образования, включения в мир и системы коммуникации.

Сегодня система демографического воспроизводства, которое должно обеспечиваться градостроительством, находится в фазе завершения сложившейся ранее практики. Суть сложившейся практики в том, что это чисто коммерчески ориентированное градостроительство – максимально плотная упаковка предельно малых микроквартир в высотных блоках прижатых друг к другу корпусов на территориях мегаполисов, исходя из правила: чем больше мегаполис – тем перспективнее он для бенефициаров-застройщиков. Где Москва и Санкт-Петербург – безусловные лидеры. Несколько десятков миллионов

обитателей первого и около десяти второго - это около четверти населения всей страны. России - крупнейшего, двухконтинентального государства-цивилизации.

Это исторически ложное, тупиковое и терминальное для государства направление сменяется сегодня активным, но пока государственно мало замечаемым трендом на развитие индивидуального и малоэтажного жилищного строительства. В 2022 г., году максимальных объемов ввода жилья, объемы ИЖС превысили объемы строительства многоквартирных домов (МКД). Более 70% населения, согласно опросам, предпочли ИЖС как наилучший для себя способ жизнеустройства.

Сравним: средняя площадь квартир в МКД при средней этажности около 19 этажей составляет менее 50 кв. м, в ИЖС – около 140 кв.м. Средняя стоимость 1 кв. м в МКД в местах его массового строительства составляет 200-300 тыс. руб. за кв. м, в ИЖС – не более 50 тыс. руб. Круг бенефициаров – профессиональных застройщиков и инвесторов в МКД - стремится к ограничению, к монопольности доступа к своему бизнесу. Круг застройщиков при ИЖС – бесконечно широк, открыт и повсеместен. Технологии строительства МКД исчерпаны еще в прошлом веке, однако практические решения безопасности проживания на верхних этажах, плюс обострившиеся вопросы обеспечения градостроительной безопасности в условиях предельной концентрации населения и инфраструктуры при ГО и ЧС не решены или просто опущены.

Индивидуальное и малоэтажное строительство открыто для применения технологий VI технологического уклада, для вживления энергосберегающих и природо-ориентированных технологий, к развитию на этой основе новых секторов внутреннего рынка лесного, лесохимического, машиностроительного и многих других комплексов, ориентированных на отечественные ресурсы и способности.

Наконец, можно будет вернуться к структурной оптимизации национальной системы расселения с преимущественным развитием восточного вектора развития страны.

Демографическое воспроизводство, рост народонаселения и его качественного состава получают физическое пространство развития. Суммарный вклад в ВВП от ИЖС в ближайшей перспективе может дать значительные преимущества сравнительно с МКД. Для этого может потребоваться проектно-целевая система организации процессов, возможно, с резким увеличением влияния Национальных объединений проектировщиков и изыскателей, строителей и др.

Инициативная группа по содействию малоэтажному строительству подготовила предложения по переходу к планомерному развитию индивидуального и малоэтажного строительства как основному инструменту организационного маневра в достижении синергии демографического, пространственного и градостроительного компонентов развития страны.

Почетный архитектор России  
академик МААМ, п/п

А.С.Кривов

06.02.2023