тех, кто остается в городе. «Еженедельно мы можем наблюдать массовую миграцию населения из города и обратно со всеми сопутствующими негативными факторами: пробками, потерями времени, неравномерной нагрузкой на инфраструктуру»,— говорит руководитель отдела авторского надзора института «Гипрогорпроект» Илья Бузик.

**С БЮРОКРАТИЕЙ И БЕЗ ПОДРЯДА** Чаще среди противников, не готовых переезжать полностью в загородный дом или жить там время от времени, превалирует мнение, что они не готовы эмоционально к этому. «Это связано с тем, что дом с полноценными коммуникациями — это, во-первых, дорого, а во-вторых, связано с большим количеством бюрократических проблем»,— говорит руководитель Центра городской антропологии КБ «Стрелка» Михаил Алексеевский.

Для владельца такого дома суровая реальность начинается сразу же: зачастую он сам ответственен за вывоз мусора, стрижку газона, содержание территории либо платит за это управляющей компании коттеджного микрорайона. «Нередко на рынке продают готовые дома, но без подключения к коммуникациям и без инфраструктуры: владельцу придется самому подводить к дому газ, электричество и воду. Это тоже является отталкивающим фактором»,— говорит Михаил Алексеевский. Часто такие люди покупают себе участок без подряда, руководствуясь тем, что земля стоит дешевле готового домовладения: им кажется, что, построив дом самостоятельно, можно сэкономить, поясняет заместитель гендиректора «Kaskad Недвижимости» Ольга Магилина.

Отсутствие инфраструктуры мешает развитию частного домостроения. Из недавнего исследования Росстата следует, что 22,6% населения России не имеет доступа к централизованной канализации. Дефицит инженерных сетей связан в том числе с тем, что во многих регионах у властей другая цель — обеспечить коммуникациями территории массовой застройки. «Строительный комплекс в России заточен исключительно на многоквартирные жилые дома, причем на всех уровнях. Это выгодно и губернаторам, и мэрам, от которых требуется увеличивать объемы жилищного строительства»,— считает Роман Попов.

Смена парадигмы, когда федеральные власти обратили внимание на индивидуальное жилищное строительство как один из важных сегментов развития стройиндустрии, обещает изменить сложившуюся ситуацию. Развитие ИЖС не только позволит властям достичь целевых показателей по увеличению объемов строительства нового и комфортного жилья, но и даст возможность решить социальные проблемы, связанные с падением рождаемости, а также подтолкнет развитие агломераций.

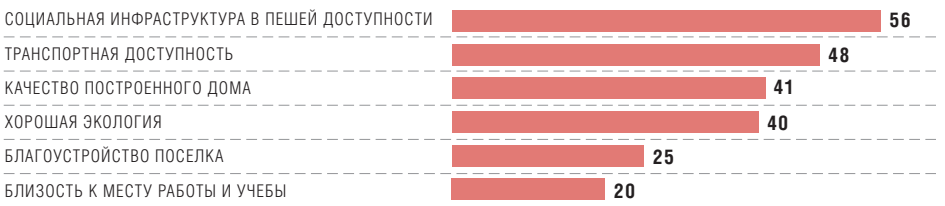
**ДОМ КАК КРЕПОСТЬ ДЛЯ СЕМЬИ** Главная задача ИЖС для крупных агломераций — создание комфортных условий для жизни семей с детьми вне центрального ядра городов, уверен управляющий партнер «Новой земли» Григорий Соломин. «Психологи подтверждают, что малоэтажное строительство — насущное требование таких семей. Если они просят ребенка нарисовать дом, то даже городские дети, всю жизнь прожившие в многоэтажке, как правило, изображают небольшие домики»,— отмечает Ольга Магилина.

Психолог Екатерина Рослик делится результатами своего исследования по семейной терапии. Более 60% опрошенных семей с детьми хотят жить в частном домовладении в первую очередь по причине безопасности. «Живущие в жилых многоэтажках родители боятся отпускать детей самостоятельно гулять во двор. Многие из них уверены, что придомовые площадки, даже если они оборудованы современными плейхабами, небезопасны и родители не всегда могут уследить за тем, чем занимаются их дети»,— рассказывает эксперт. Зачастую, по ее словам, ради собственного спокойствия родители либо гуляют во дворе дома вместе с детьми, либо вовсе запрещают им выходить на улицу.

«Оба этих варианта довольно негативно сказываются на эмоциональном состоянии всех членов семей,— продолжает Екатерина Рослик.— Родители, вынужденные все время гулять с детьми и контролировать их на детских площадках многоэтажек, лишаются личного времени. А дети, которых заставили сидеть взаперти дома, впоследствии имеют серьезные проблемы с социализацией». Что же касается частных домов, то визуально кажется, что все на виду, ребенок играет рядом и родители могут заняться своими делами, объясняет психолог.

E+/GETTY IMAGES

**КАКИМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ИДЕАЛЬНЫЙ ДОМ ЗА ГОРОДОМ (%)** ИСТОЧНИК: ОПРОС ВЦИОМА И ДОМ.РФ.



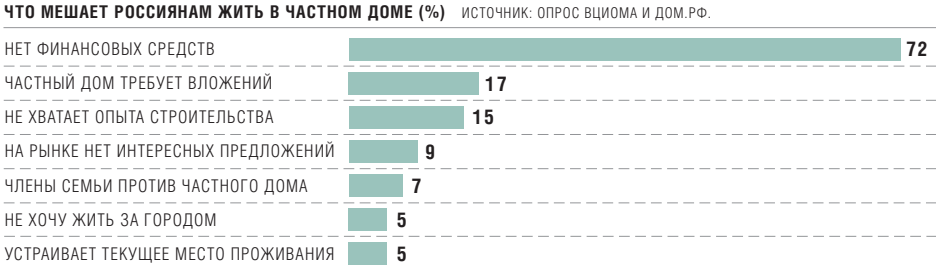

Кроме того, частное домовладение по метражу бывает больше, чем квартира в многоэтажном доме. В России средняя площадь объекта ИЖС составляет 100–150 кв. м, что в два, а то и в три раза больше традиционных городских квартир. «В таком просторном доме для каждого члена семьи найдется свое пространство,— рассказывает Екатерина Рослик.— В такой ситуации возможно минимизировать или совсем избавиться, как выражаются современные психологи, от токсичных отношений в семье». Это может стать триггером для молодых людей, которые в будущем планируют завести семьи и воспитывать детей.

Не случайно, как показал совместный опрос ДОМ.РФ и Всероссийского центра изучения общественного мнения, около 42 млн российских семей хотели бы жить в таких домах, хотя пока менее трети россиян устроились в частных домах, коттеджах и таунхаусах. Если повысится качество ИЖС, то даже в Москве жить в собственных домах могут 3–5% горожан, что для мегаполиса считается существенным показателем, предполагает основатель IND Architects Амир Идиатулин. Он уверен, что нереализованный потенциал ИЖС есть не только для молодых родителей, но и для людей с детьми в возрасте 40–55 лет с достатком выше среднего, заботящихся о комфорте семьи и экологии. «Отдыхая за границей, люди изучали опыт других стран, снимали там домики — чаще всего это были одно-двухэтажные эргономичные строения, без высоких заборов, с открытыми пространствами для общения и прогулок»,— рассуждает он.

**КЛЮЧ К КАЧЕСТВУ ЖИЗНИ** Развитие ИЖС в целом повышает комфортность и городской среды, низкая плотность застройки благоприятно сказывается на экологии, уверен Илья Бузик. «Сейчас города конкурируют между собой за привлечение человеческого капитала. У высококвалифицированных специалистов должна быть мотивация остаться в городе, а у тех, кто выбирает для себя новое место жительства — переехать за город»,— говорит Ирина Логинова. Это актуально не только для городов-миллионников, но и для локаций, где население не превышает 300 тыс. человек, считает эксперт. Более того, для регионов с заметным оттоком населения развитие ИЖС, обеспеченного инфраструктурой, а главное, местами приложения труда, рядом с крупными городами может послужить еще одним решением проблемы миграции. «Через лет пять этот вопрос станет для региональных властей, которые столкнутся с существенным оттоком налогоплательщиков, серьезным вызовом»,— предупреждает Ирина Логинова.

Районы малоэтажного строительства должны развиваться органически вокруг уже сформированных районов, считает директор Центра градостроительных компетенций РАНХиГС Ирина Ирбитская. По ее мнению, при развитии ИЖС необходимо избежать того, чтобы коттеджные поселки превращались в те же спальные районы, которые так привычны для наших городов.

**ЧТО МЕШАЕТ РОССИЯНАМ ЖИТЬ В ЧАСТНОМ ДОМЕ (%)** ИСТОЧНИК: ОПРОС ВЦИОМА И ДОМ.РФ.




Чтобы такая участь не постигла сегмент ИЖС, в агломерациях районы индивидуального жилищного строительства должны иметь, как любят выражаться, «контентную константу». На практике это выглядит так: в коттеджном поселке есть не только традиционная зона для отдыха, но и вся инфраструктура для работы и полноценной жизни, а также набор базовых сервисов и услуг. Это позволит жителям таких коммьюнити не покидать свой район без особой надобности, что особенно актуально для больших городов, пытающихся регулировать транспортный и людской поток, давящий на центральное ядро города.

Ирина Ирбитская рассказывает, что по такому образу была попытка построить коттеджный поселок в Новой Москве. «Идея заключалась в том, чтобы сформировать среду, где и бизнесмены могли бы решать свои задачи, и их семьи,— рассказывает Ирина Ирбитская.— В числе прочего планировалось строить дуплексы с единой общественной зоной, которые использовались бы в качестве офиса или мастерской. Но проект так и не был реализован».

Григорий Соломин обращает внимание на то, что для многих россиян психологическим барьером для начала жизни в собственном доме по-прежнему служит опасение лишиться возможности пользования привычными благами цивилизации. «Территории, занятые индивидуальным жильем, должны иметь высокую привлекательность: для каждого поселка нужно сформировать локальный центр, где можно получить базовые услуги и сделать необходимые покупки, провести досуг; важна транспортная связанность с городом или центром агломерации, чтобы жители не чувствовали себя в изоляции»,— соглашается он.

Ирина Ирбитская не сомневается, что системные застройщики хорошо считали этот запрос и в ближайшее время среди них начнется конкуренция на рынке ИЖС. При наличии типовых проектов они будут придумывать новые форматы при создании общественных пространств и сервисов в возводимых коттеджных поселках. Сейчас такой подход используется московскими девелоперами при строительстве высотных жилых комплексов, где благодаря той самой конкуренции появились современные и нестандартные решения по развитию общественных зон. Такой подход уже в сегменте ИЖС позволит изменить устоявшееся представление россиян о формате частного домовладения и без опаски принимать решение о переезде в собственный дом. ■