

СОЦИУМ

**САМАН РЕШИТ
ПРОБЛЕМУ ЖИЛЬЯ**

В Казахстане общая площадь жилищного фонда превысила 260 млн кв. метров (по данным Регистра жилищного фонда, на 1 января 2005 года она составляла 252,1 млн кв. метров). При этом около 30% жилищного фонда приходится на индивидуальные дома, это более 75 млн кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство всегда представляло собой важный сектор жилищного строительства, который вовлекал крупные средства населения и позволял улучшать жилищные условия небогатым людям, которым было не по карману приобретение жилплощади в многоквартирном доме. В Государственной программе жилищного строительства Республики Казахстан на 2008 – 2010 годы из запланированных к вводу 26,1 млн кв. метров жилья 17,1 млн кв. метров, или 65,5% всей вводимой жилой площади, планируется построить в индивидуальном порядке.

На наш взгляд, эти данные свидетельствуют о сильно заниженном потенциале индивидуального жилищного строительства. Во-первых, реальная жилая площадь в индивидуальных домах больше учтенной. Во-вторых, население Казахстана в состоянии строить, по меньшей мере, вдвое больше индивидуального жилья.

В Казахстане официально запрещено строить из самана – глинобитного стройматериала, сдобренного соломой. По этой причине значительное количество саманных жилых домов не имеет документов и, следовательно, не учтено. Во всяком случае, найти статистические данные по саманному строительству оказалось невозможным. По причине официального запрета самана дома из него строят только самые нуждающиеся в жилье категории населения, в основном внутренние мигранты, которые ведут строительство на самовольно занятых участках и готовы примириться с нелегальным статусом своего дома.

Если устранить это препятствие, то можно быть уверенным, что развитие индивидуального жилищного строительства пойдет вперед семимильными шагами и быстрее решатся жилищные проблемы наиболее нуждающихся слоев населения. Саман – самый дешевый и практически повсеместно доступный материал, чего нельзя сказать ни о кирпиче, ни о бетоне, ни тем более о пиломатериалах. Это обстоятельство заставляет выступить в защиту самана. Основная причина, по которой население столь широко прибегало к саману, заключалась в малой трудоемкости изготовления исходного материала и скорости возведения постройки. Вместе с заготовкой глинобитных кирпичей возведение дома занимало один строительный сезон – с мая по сентябрь, причем основная часть времени затрачивалась на сушку самана. Сам же дом выкладывался очень быстро и за несколько дней подводился под крышу. Во время событий в Шаныраке в 2006 году население микрорайона за ночь возвело снесенный накануне саманный дом одной из жительниц. Для сравнения приведем следующий пример: цикл возведения многоэтажного дома из сборного железобетона, даже при идеальной организации, составляет не менее трех месяцев, не считая отделки.

Фальшивые аргументы

Сейчас в Казахстане са-манное строительство запрещено. Основное возражение против самана – неудовлетворительная сейсмоустойчивость. В подтверждение

строители могут привести пример разрушения от землетрясения города, почти целиком застроенного глинобитными домами. 26 декабря 2003 года город Бам в провинции Керман в Иране подвергся мощному землетрясению (6,3 балла), от которого погибло 35 тысяч человек. Мол, вот пример!

Обзор разрушительных землетрясений показывает, что при землетрясениях магнитудой больше 6,5 баллов уже нет особой разницы между различными стройматериалами, и решающую роль играет качество строительных работ и сейсмическое укрепление зданий. К слову сказать, при оценке сейсмостойкости жилых домов в Алматы специалисты придерживаются весьма пессимистических прогнозов. По разным сценариям, может разрушиться от 5300 до 25000 домов и погибнуть от 2 до 25 тысяч человек. Основной вклад в количество жертв внесут, конечно же, далеко не саманные дома.

Однако есть разнообразные способы улучшения сейсмостойкости домов, в том числе и саманных. Сотрудник КазНИИССА Ералы Шокбаров утверждает, что саманный дом выдерживает девять баллов, если усилить здание арматурной сеткой. Сложенный из добротного самана на основе арматурной сетки, отделанный штукатуркой на набивных рейках дом вполне в состоянии пережить сильнейшее землетрясение. Такие примеры в мировой практике есть. В Новой Зеландии есть саманные дома, простоявшие 150 лет и пережившие по два сильных землетрясения.

Другой мерой усиления саманных домов может быть кинематический фундамент, на котором построено здание гостиницы «Сонар» по проспекту Достык в Алматы и несколько жилых домов, в частности жилой семиэтажный дом на пересечении улиц аль-Фараби и Маркова. Технология применения кинематического фундамента в несколько упрощенном виде пригодна и для саманных домов.

Наконец, в традиционно сейсмических районах, например, в Кыргызстане и Таджикистане, при строительстве саманных домов применяют усиление в виде железобетонного пояса по верху оконных проемов и армирование.

Разбор аргументов строителей против самана показывает, что их доказательства построены на фальсифицированных фактах, придуманных для легковверных людей, и совершенно не учитывают способов укрепления саманных домов, которые широко применяются. Подобная аргументация должна быть полностью отвергнута. Саманный дом при наличии качественно приготовленного самана, необходимого укрепления и добротности выполненных работ достаточно надежен и крепок, чтобы пережить сильное землетрясение.

Надуманые запреты

Проблему устойчивости саманных домов можно решать и чисто административными мерами. Например, на основе карты сейсмичности Казахстана. Согласно этой карте, в сейсмоактивные зоны, в которых возможны землетрясения силой свыше 6 баллов, попадают только Алматинская, Восточно-Казахстанская, Жамбылская, Южно-Казахстанская, Мангыстауская области, а также восточная часть Актюбинской области. То есть 4/5 территории Казахстана не относится к сейсмически активным зонам. Во всех областях Казахстана, которые не попадают в сейсмическую зону свыше 6 баллов, саманное строительство не должно иметь никаких ограничений и запретов. Непонятно, почему из самана нельзя строить в Кызылорде, Атырау, Уральске, Караганде, Павлодаре, Семее, Астане, Кокшетау, Костанайе и многих других городах и районах, где сильных землетрясений никогда не было и в которых саманным домам ничего не угрожает.

Можно было бы запретить строительство саманных домов в зонах шестибалльной сейсмичности и выше и разрешить во всех остальных зонах с сейсмичностью до 6 баллов. Почему это не было сделано? Что мешало ввести в строительные

правила требование строить саманные дома с применением арматуры и штукатурки на основе речной обивки?

Эти вопросы наводят на мысль, что сам по себе запрет самана активно поддерживается исключительно в интересах крупных строительных компаний, которым выгодно, чтобы население республики было вынуждено покупать дорогое жилье в многоэтажных железобетонных жилых домах, не имея альтернатив. Понятно, что саман за счет своей дешевизны и доступности может оставить многие строительные компании без работы.

Иными словами, мы имеем дело с примером недобросовестной конкуренции, когда несправедливыми, откровенно надуманными административными запретами подавляется рынок строительства дешевого и доступного для всех граждан жилья. В сегодняшней практике жилищного строительства доступного для всех граждан жилья практически нет. За 2008 – 2010 годы, по прогнозам Государственной программы жилищного строительства, будет построено около 372,8 тысяч квартир и домов. Из них 21800 квартир по программе «доступного» жилья, распределяемого в основном среди госслужащих, и 5210 квартир арендного жилья. Вот и все, на что хотя бы теоретически могут рассчитывать малообеспеченные слои граждан Казахстана. При этом около трети всего возводимого жилья (101 тысяча квартир) будет продаваться по ценам, совершенно недоступным для большей части населения страны.

В улучшении жилищных условий нуждаются сотни тысяч семей, многие из них безрезультатно стоят в очереди много лет. Десятки тысяч семей пытаются пробиться через программу «доступного жилья», десятки тысяч семей пытаются добиться достройки своего долевого жилья.

Нынешними методами решить проблему доступного жилья невозможно.

Государство упорно находится в поисках квадратуры круга, пытаясь из дорогого железобетона возводить дешевое социальное жилье, однако основную выгоду от усилий государства как-то решить жилищную проблему получают преимущественно лишь банки и строительные компании.

Выходом может быть только саманное строительство, которое нужно как можно скорее легализовать. Именно оно позволит достаточно быстро построить много дешевого и доступного жилья, в короткий срок решить жилищную проблему в Казахстане. Чтобы обеспечить каждую семью в Казахстане квартирой или домом в 70 кв. метров, в масштабе государства нужно порядка 280–300 млн кв. метров жилья. Граждане Казахстана вполне в состоянии сами построить необходимые им 40–50 млн кв. метров жилья, если не чинить им надуманных препятствий и запретов.

Дмитрий ВЕРХОТУРОВ,
по заказу «D»

История

Саман имеет почтенную историю. По данным археологов, повсеместное распространение саманных построек в Казахстане и прилегающих регионах начинается с первых веков до нашей эры. В Приаралье, в частности в Хорезме, и в более южных областях Мавераннахра с оседлым населением традиции саманного строительства еще древнее и восходят к 3 тысячелетию до н.э. Саманные дома в Иерихоне имеют возраст 9000 лет. Все это время саман (доступный, не требующий топлива для обжига строительный материал) верой и правдой служил людям. В Йемене в средневековье из самана возводили даже многоэтажные дома до 10 этажей, используемые в течение 900 лет. В древних городах Южного Казахстана саман широко употреблялся до XVIII века, а в степных районах был единственным строительным материалом вплоть до

первой половины XX века. Саман сыграл большую роль при переходе казахов к оседлому образу жизни в начале XX века, в обустройстве после коллективизации и губельного голода, во время войны и в период освоения целины. Историю строительного дела в Казахстане без самана представить совершенно невозможно. Саманные дома и сегодня можно увидеть в Туркестане, на окраине Шымкента и в поселках Южного Казахстана. Более половины жилого сектора Кызылординской и Жамбылской областей составляют саманные строения.