



НАШЕ ПОДМОСКОВЬЕ.
РЕГИОН КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

КАК ФОРМИРУЮТСЯ
КРУПНЕЙШИЕ МИРОВЫЕ
АГЛОМЕРАЦИИ ГОРОДОВ
И ПРИГОРодОВ/3
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ
НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ/6
ПАРКОВЫЕ ЗОНЫ
ПОДМОСКОВНЫХ ГОРОДОВ:
НОВЫЙ ПРИОРИТЕТ/8
ЧЕМ ПОДМОСКОВЬЕ
ПРИВЛЕКАЕТ ИНВЕСТИТОРОВ/16
ДОРОЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
И ОБЩЕСТВЕННЫЙ
ТРАНСПОРТ/18
СТАНУТ ЛИ МАЛОЭТАЖНЫМИ
ПОДМОСКОВНЫЕ
НОВОСТРОЙКИ/20

Пятница, 19 декабря 2014
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» № 78

Коммерсантъ

Guide

Московская
область

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ — ОДИН ИЗ КРУПНЕЙШИХ, КЛЮЧЕВЫХ РЕГИОНОВ РОССИИ. ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В ПОДМОСКОВЬЕ ПРОИЗОШЛО МНОГО КАЧЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ, ПРИ ЭТОМ ОСТАЮТСЯ НЕРЕШЕННЫЕ ВОПРОСЫ. ОДНАКО ВЕКТОР РАЗВИТИЯ ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО РЕГИОН УВЕРЕННО СТРЕМИТСЯ К ЛИДЕРСТВУ В СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЕ, ПРОМЫШЛЕННОМ ПРОИЗВОДСТВЕ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ.*

АНДРЕЙ ВОРОБЬЁВ, ГУБЕРНАТОР МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



ИДЕОЛОГИЯ ЛИДЕРСТВА

За последний год в Подмоскovie произошло много качественных изменений. Вектор развития показывает, что регион уверенно стремится к лидерству в социальной сфере, промышленном производстве и строительстве жилья.

ДЕТИ

Как и прежде, главными для нас являются дети, семья, здоровье. Не секрет, у нас самая большая в стране очередь в детские сады — 37 с половиной тысяч малышей. Мы ставили задачу сдавать по 85 новых садов ежегодно. Построили 100. Это больше, чем за четыре предыдущих года вместе взятых. Наша задача — держать этот темп следующие два года. Создать почти 60 тысяч новых мест для дошколят. Для удобства мы ввели электронную запись. Такая система позволяет видеть, как движется очередь. Теперь все находятся в равных условиях. Как известно, наши дети быстро растут. Не успеешь оглянуться — наступает день первой школьной линейки. Все мы хотим 1 сентября отвести ребенка в комфортную, современную школу. Сегодня в Подмоскovie 68 тысяч детей пока еще учатся во вторую смену. Наша задача — исправить ситуацию. Для этого мы уже построили 17 современных школ. Но этого недостаточно. Следующие три года мы будем строить минимум по 20.

Обеспечить ребенку счастливое детство — сложная задача. Особенно если он сирота или инвалид. Я хочу поблагодарить тех, кто принял детей в семью. Это люди с большим сердцем. Благодаря им 443 ребенка обрели маму и папу, а на 4 детских дома стало меньше. На месте трех из них открываем детские сады. В Дубне такой садик уже работает. А в Люберцах вместо приюта создан центр поддержки семьи. Надеюсь, что и в этом году у нас будет возможность сменить детдом «Надежда» на детсад «Улыбка».

Мне также приятно сообщить, что благодаря меценатам меньше чем за год в Серпуховском районе мы построили семейный городок. 130 детей с приемными родителями в сентябре отметят новоселье в 17 просторных домах.

В 2013 году в Подмоскovie появились на свет почти 87 тысяч малышей. Это самый высокий показатель за 10 лет.

ЗДОРОВЬЕ

В Подмоскovie 333 поликлиники. Цифра красивая, а их состояние, мягко говоря, не очень. Многим еще далеко до мирового уровня. В клинике должны лечить и врачи, и стены.

Мы разработали и в этом году приступаем к внедрению «Стандартов поликлиник Подмоскovie». Будем строить новые объекты и приводить в порядок старые. Начнем с создания условий для детей. Каждая мама, которая хоть раз ходила с ребенком к педиатру, сталкивалась с отсутствием элементарных удобств. Коляску поставить некуда, ребенка переодеть нигде, а в туалет, простите, зайти неприятно. Все это будем менять. В этом году отремонтируем и оборудуем 15 детских поликлиник. Кроме того, в Павловском Посаде начинаем большую стройку, а в Балашихе, в поселке Авиаторов, в конце февраля будем строить клинику на 600 посещений. Этого от нас требовали семьи офицеров, 6 тысяч семей. Мы начали внедрять электронную запись к врачу. Уже полмиллиона пациентов этим воспользовались. К концу года такая система охватит все поликлиники области.

Хочу отметить еще один важный момент. Во время моих поездок жители требовали переноса туберкулезных диспансеров за черту города. Таких объектов у нас 10. Все прекрасно понимают, почему это важно. В самом центре города находятся построенные еще 100 лет назад инфекционные медучреждения. В этом году мы снесем четыре — в Рoshале, Шатуре, Орехово-Зуево и Ивanteeвке.

О скорой помощи. Каждый из нас знает, чего стоит минута ожидания. Время прибытия скорой зависит от трех факторов: единой диспетчерской службы, качества дорог и состояния автомобилей. Их у нас 748. В этом году обновим 400. Таким образом, к 2015 заменим весь устаревший автопарк. На 100%. На каждой машине установлен ГЛОНАСС. Диспетчеры смогут контролировать передвижение и время прибытия скорой.

ЖИЛЬЕ

Подмоскovie по-прежнему лидирует в жилищном строительстве. Мы строим больше всех в стране. Но очевидно, что успех измеряется не количеством квадратных метров, а условиями проживания, качеством социальной и инженерной инфраструктуры. Большой вопрос для нас — ветхое и аварийное жилье. Бараки уродуют наши города. А люди там живут в ужасных условиях. Срочному расселению в первую очередь подлежит аварийное жилье. Такого на 1 января 2012 года у нас было более 200 тысяч кв. м. Сделали почти половину — 86 тысяч. За этот и следующий год расселим остальных. Казалось бы, проблема почти решена. Но у нас немало ветхого жилья — 2,5 мил-

лиона кв. м, почти целый город. Оно дает прибавку в аварийный фонд — за год добавилось еще 100 тысяч кв. м. Нам нужно искать выход. Один из способов — это договоры о развитии застроенных территорий. Когда инвестор, получая разрешение на строительство, берет обязательство предоставить квартиры для расселения. Такая практика уже есть.

В этих случаях мы готовы рассматривать повышение этажности. Признаюсь, для нас это вынужденный компромисс. Прошу глав муниципальных образований к 1 июля предоставить выверенные программы расселения из аварийного жилья. С адресами и сроками. И сделать их публичными. У каждой семьи, которая нуждается в переселении, должна быть возможность понять, когда они переедут в новый дом.

Чтобы ветхое жилье не приходило в аварийное состояние, его нужно своевременно ремонтировать. Для этого мы с 1 мая запускаем программу капитального ремонта. В этом году в плане 300 домов. А в 2015–2016 ежегодно не менее тысячи, включая масштабную замену лифтов, ремонт кровли, фасадов и подъездов.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Мы приняли решение создать Градостроительный совет, в марте прошло первое заседание. Важно, что главы муниципальных образований и инвесторы поддержали эту инициативу. Правила игры стали понятны.

Первая задача Градсовета — профессиональное планирование. Сегодня утверждено всего 60 генпланов городов. А должно быть 360! Что происходит, когда генплана нет? Как правило, царит хаос. Нет места под парковку возле дома, поликлиники, школы. Зато всегда найдется земля под высотку. Напоминаю, что с 2015 года любое строительство будет невозможно без утвержденных генпланов. На то, чтобы утвердить их, есть год. Хочу сказать, мы в целом делаем ставку на компании, которые строят профессионально и с умом. И, конечно, платят налоги в Подмоскovie. У них есть возможность строить современные дома и кварталы, а жители получают необходимую инфраструктуру.

Мировая практика показывает: вокруг мегаполисов складываются районы малоэтажной застройки. Повторюсь, считаю это наиболее оптимальным вариантом для Подмоскovie. Но реальность такова, что высотные здания уже есть в таких городах, как Балашиха, Красногорск, Реутов. Задача найти баланс, чтобы от небоскребов не страдал частный сектор и человек. Особая роль в этом вопросе отведена архитекторам. Возможно, в каждом городе должен появиться главный художник или дизайнер, который просто любит свой город и стремится сделать его краше. Прошу каждый муниципалитет провести конкурс и к 1 июля подготовить альбом с единым городским стилем, учитывающим уникальные особенности населенного пункта.

ПАРКИ

Мы начали системную работу с парками. Для начала выяснили, что в Подмоскovie 141 парк, и 70% из них остро нуждаются в модернизации. Для этого провели конкурс «Парки Подмоскovie». Хочу поблагодарить всех, кто принял в этом активное участие. Рассматривались 42 заявки муниципальных образований. Определили лучших. С учетом этих наработок на средства инвесторов уже созданы 3 новых парка: «Скитские пруды» в Сергеевом Посаде, «Тимоховский овраг» в Видном и «Наташинские пруды» в Люберцах.

ДОРОГИ И ТРАНСПОРТ

Подмоскovie — динамично развивающаяся территория. Растет население, мобильность жителей, растет и транспортная напряженность. Каждый год прибавляется по 350 тысяч автомобилей. Мгновенных решений здесь нет. Ре-

цент один: планомерно строить и приводить в порядок развязки, переезды, магистрали. Мы отремонтировали 1400 километров региональных дорог. И каждый год будем держать эту планку!

Обязательно будут продолжены проекты «Дорога к храму», «Безопасный переход», «Удобный поворот». В ноябре прошлого года был открыт Северный обход г. Одинцово. В этом году закончим обходы вокруг Подольска и Химок. И, конечно, самый ожидаемый проект года — ЦКАД, начало ее строительства. Все эти дорожные проекты создают новые возможности для развития территорий, поэтому нам важно, чтобы и исполнены они были качественно.

Помимо строительства дорог, необходимо развитие общественного транспорта. Больше всего пользуются люди электричкой и автобусом. В прошлом году мы закупили 4 новых комфортных электрички. В этом году закупим еще 39 составов по 11 вагонов. Также ведем переговоры с РЖД о модернизации 12 вокзалов. Кроме того, уже начато строительство наземного метро участков Москва–Усово, Москва–Крюково и Москва–Одинцово. В этом году планируем работы на участке Москва–Железнодорожный. Все три запустим в 2015 году. Будем обновлять и автобусный парк. Всего у нас 5,5 тысяч автобусов. Мы уже закупили почти тысячу новых. Ежегодно будем выводить на линии еще по 500. Все они адаптированы для людей с ограниченными возможностями.

КУЛЬТУРА

Десятки городов и сел Подмоскovie связаны с именами выдающихся писателей, художников, музыкантов, с произведениями искусства, духовным и историческим наследием России. Сегодня сформирован реестр и создан портал, посвященный судьбам Московской области. Разработан порядок предоставления льготной арендной платы — 1 рубль за квадратный метр в год при условии реконструкции. Успешно проведены три аукциона. В этом году по этой схеме будут переданы для восстановления еще 8 усадеб.

Для удобства туристов нашли землю и предлагаем инвесторам начать строительство четырех современных гостиничных комплексов — в Звенигороде, Сергеевом Посаде, Коломне и Зарайске. Туристы и сами жители идут в музеи, но пока не так активно. Сегодня подмосковские музеи ежегодно посещают 2 миллиона человек. Ставлю задачу за год увеличить цифру на 30%. А для этого важно продумать интересные маршруты, организацию питания и отдыха. Кроме того, нужно перевести все музеи на систему «электронный билет».

В 2013 году был создан Московский губернский театр, художественным руководителем которого стал Сергей Безруков. Теперь перед нами стоит задача — поднять уровень театральных центров в городах Подмоскovie. Каждая премьера должна становиться событием. И не только локальным. То же хочу сказать и о кинотеатрах, которые должны быть в каждом городе. Этого особенно просит молодежь.

Приятно отметить, что Московская область — единственный регион, который может гордиться сразу двумя победителями проекта «Россия 10». Это Коломенский кремль и Троице-Сергиева лавра, в которой в этом году мы будем праздновать 700 лет со дня рождения преподобного Сергия Радонежского. Это событие, которое имеет огромное значение для духовной и культурной жизни не только Подмоскovie, но и страны в целом.

Мы с вами реалисты. Преобразования не сделать в ночное время. Но очень важно за ежедневной рутинной работой видеть цель. Мы верим, что воля, вера, даже сила мысли могут изменить мир. Для этого все мы должны придерживаться основного принципа — служить людям. Все это и есть наша философия. Наша идеология лидерства.

* Материал основан на Обращении губернатора Московской области А.Ю. Воробьева «Наше Подмоскovie. Идеология лидерства»



АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,
РЕДАКТОР GUIDE
«МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ»

ЗЕЛЕНАЯ ЗОНА

Я, между прочим, родился в Подмоскoвьe, сaмoм чтo нa eсть ближнeм. В пoсeлкe Нeмчoвнoвкa, кoтoрый нaчaнaeтcя пoчтa cрaзу зa Кoльцeвoй дoрoгoй. Блжнee oкрyжeнe Мoсквы тoгдa нaзы- вaлoсь зeлeнoй зoнoй, и счaтa- лoсь, чтo тaм нe дoлжнo бьт нa- кaкoгo индустриaльнoгo или вы- сoтнoгo стрoитeльствa.

Тaк вoт в кoнцe 1960-х, кoгдa нaчaли стрoить Кунцeвский тeх- цeнтр прaмo рaдoм с пoсeлкoм, нeмчoвнoвскaя oбщeствeннoсть зaвoлнoвaлaсь: нaш oстрoвoк нe- трoнутoй дyшeвнoстa oкaжeтcя трaнзитнoй дoрoгoй для чaстнх aвтoмoбилей. Тaк, сoбствeннo, и пoлучилoсь. Кoгo тoгдa вoлнoвa- ли, прoститe зa тaвoлoгoгo, вoл- нeния кaкoй-тo oбщeствeннoстa?

Нo этo бьтe eщe тoлькo цвe- тoчки. Тeпeрь нaкaкoй зeлeнoй зoны вoкруг МКАД нeт и в пoмнe- нe: вce Пoдмoскoвьe в рaдиусe 10 км — этo прoдoлжeнe мeгaпo- лисa. В oснoвнoм, прaвдa, нe ин- дустриaльнoe, a жилoe мнoгoз- тaжнoe. Ну, хoрoшo, я гoтoв сoглa- ситься, чтo в ближнeм Пoдмoскo- вьe дoлжнo бьтe дoступнoe жил- ьe. Нo мoжнo вce-тaки сдeлaть нoвyю зeлeнyю зoнy, пyскaй пo линиe ЦКАД или дaжe eщe дaль- шe? И зaкрeпить ee кaкoй-нбyдь нaстoящeй, oкoнчaтeльнoй бyмaж- кoй? Фaктичeскoй. A тo грyстнo кaк-тo бeз зeлeнoй зoны.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Guide-Московская область)

Владимир Желонкин — президент ИД «Коммерсантъ»
Павел Филенков — генеральный директор ИД «Коммерсантъ»
Азер Мурсалиев — шеф-редактор ИД «Коммерсантъ»
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Павел Кассин — директор фотослужбы
Валерия Любимова — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ»
Рекламная служба:
Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353
Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат»
Андрей Воскресенский — выпускающий редактор
Наталья Дашковская — редактор
Сергей Цомык — главный художник
Виктор Куликов — фоторедактор
Екатерина Бородулина — корректор
Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4.
Тел. (499) 943-9724/9774/9198

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2.
Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).
Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

Типография: ООО «Первый полиграфический комбинат»
143405, Московская область, Красногорский район, п/о «Красногорск-5», Ильинское шоссе 4-ый км
Тираж: 75000. Цена свободная

Фото на обложке: Сергей Киселев

ВОКРУГ БОЛЬШОГО ГОРОДА

создание городских агломераций — мировой тренд, от Америки до Африки, от Токио до Парижа. Не стал исключением и московский регион. Сегодня уже можно сказать, что московская агломерация существует и развивается.

ТАТЬЯНА РЫБАКОВА

СВЯЗАННЫЕ ОДНОЙ ЦЕЛЬЮ Согласно «Википедии», агломерация — «это компактное скопление населенных пунктов, главным образом городских, местами срастающихся, объединенных в сложную многокомпонентную динамическую систему с интенсивными производственными, транспортными и культурными связями». Соответственно, есть моноцентрические агломерации, сформировавшиеся вокруг одного крупного города (например, Нью-Йоркская, Парижская, та же Московская), либо полицентрические, как, к примеру, Рурская в Германии или Рандстад — Голланд на западе Нидерландов.

Впрочем, многие эксперты склонны рассматривать полицентрические агломерации как результат естественного их развития. В пользу этой теории говорят сравнительно недавно появившиеся объекты, такие как Токио — Иокогама или Осака — Кобе — Киото в Японии, Сеул — Инчхон в Южной Корее или Гуанчжоу — Фошань в Китае.

Благодаря этому большее количество населения оказывается вовлеченным в деловую активность мегаполиса. К примеру, население Гонконга сегодня перевалило за 7 млн, плюс еще около 20% добавляет прилегающий к нему материковый Шэньчжэнь, откуда многие ездят на работу. Находишься все они в самом городе, к которому, строго говоря, относится только сам остров Гонконг площадью 80 кв. км, наладить не то что комфортабельное, но и просто сносное существование было бы проблематично. А со всеми прилегающими территориями получается 250 кв. км официального Гонконга и более 1 тыс. фактически вовлеченных в мегаполис. То же самое относится к большинству примеров.

Причины образования агломераций просты. Сегодня градостроительная наука считает, что урбанизация — естественный этап развития экономики страны. Развитие промышленности и торговли требует все больше рабочих рук,

торгово-промышленные центры вырастают в мегаполисы, те, в свою очередь, обзаводятся городами-спутниками, в процесс вовлекаются все новые и новые населенные пункты, пока наконец не будут достигнуты естественные пределы роста. В среднем это не более двух часов езды до центра (или любого из центров) агломерации. Географические же границы продолжают расти и по достижению этого предела — за счет развития скоростных видов транспорта, а также за счет появления новых центров притяжения. «Даже Всемирный банк, который вообще-то критически относится к урбанизации, признал, что она является единственным средством для развития развивающихся стран и даже стран Африки», — рассказывал автору этих строк руководитель научной группы проекта «Большой Париж» Жак-Франсуа Тисс, приглашенный возглавить соответствующую научную лабораторию в Высшей школе экономики.

В нынешнюю постиндустриальную эпоху ядром агломерации может стать не только промышленный, но и инновационный или финансовый центр, например Кремниевая долина с центром в Сан-Франциско или Большой Лондон. Главное, появляются больше материальных возможностей, лучшие карьерные перспективы для работников, больший рынок сбыта, снижение производственных издержек и лучшая бизнес-среда для капитала.

Самое интересное, что если образование ядра (или ядер) агломерации идет за счет урбанизации (переезда граждан в город), то сама она складывается в тот момент, когда в городе-ядре становится тесно не только бизнесу, но и простым горожанам. Когда жители мегаполисов уезжают за город, это называется деурбанизацией. Какое-то время было даже принято считать, что это приведет к концу эпохи мегаполисов. Однако уехавшие «на природу» горожане заходили сохранить при этом все привычные городские блага — и вот уже вслед за ними потянулись скоростные автома-

гистралы и торгово-развлекательные комплексы, спортивные и медицинские центры, учебные заведения и производства, призванные обеспечивать потребности убежавших из городов, но не от городской цивилизации. . . В результате жаждущим общения с природой приходится переезжать все дальше, а мегаполис растекается по пригородам, которые при этом де-юре могут быть совершенно отдельными административными единицами.

Россия здесь не исключение, а одним из самых ярких примеров можно считать подмосковный город Котельники. Когда-то это был поселок, занятый работами в тепличном хозяйстве и на опытных полях сельскохозяйственного научного института. В начале 1990-х поселок превратился в город, в начале 2000-х в этом городке, примыкающем к МКАД, началось массовое строительство жилых комплексов, кварталы в которых с удовольствием покупали москвичи, а сегодня они ждут открытия станции московского метро.

Впрочем, есть и другие примеры — это создание городов-спутников, когда сам мегаполис вторгается в прилегающую область. Во времена СССР по примеру США так создавали научные центры и закрытые территории, работавшие на военно-промышленный комплекс: Химки и Зеленоград под Москвой, Академгородок под Новосибирском, чьи жители официально числились горожанами метрополии.

Наконец, разрастается и сам мегаполис: примером может быть та же Москва, расширившаяся в 1960-х до МКАД, а в 2012 году вышедшая на границу Калужской области.

ШТАБНАЯ РАБОТА Одной из главных проблем крупных городских образований становится проблема управления. Понятно, что подчинение единому центру в них едва ли возможно, да и не нужно. В то же время несогласованность деятельности администраций сопредельных территорий может привести к множеству неприятностей. ➔



ПОДМОСКОВНЫЕ ПОСЕЛКИ ПОСТЕПЕННО ПРЕВРАЩАЮТСЯ В МАЛЕНЬКИЕ ГОРОДКИ, А ЗАТЕМ СЛИВАЮТСЯ ДРУГ С ДРУГОМ

ТЕНДЕНЦИИ

→ Стоит вспомнить, как в той же Москве реконструированные столичные автомагистрали упирались в бутылочное горлышко подмосковных продолжений. Или как после реконструкции МКАД на его внешней стороне, принадлежащей Московской области, как грибы вырастали большие торговые комплексы, собиравшие рядом с собой огромные пробки.

Проблемы администрирования в агломерациях развивающихся стран часто приводят к появлению на пограничных с мегаполисом территориях фавел — хаотичной самовольной застройки, в которой селятся люмпенизированные мигранты. Впрочем, не застрахованы от появления подобных районов и агломерации развитых стран. Достаточно вспомнить Клиши-су-Буа под Парижем, где в 2005 году вспыхнули беспорядки среди населяющих район мигрантов.

Кстати, именно эти массовые волнения привели к тому, что в 2007 году начал реализовываться проект «Большой Париж». Инициированный тогдашним президентом Франции Никола Саркози (популярность которому принесло именно подавление беспорядков в Клиши-су-Буа), проект предусматривает комплексное развитие территорий, входящих в область, называемую Иль-де-Франс. В течение десяти лет в этой области должно появиться новое метро, связывающее деловые и жилые районы, в частности Версаль и аэропорт Шарль де Голль, а также пригороды Монфермей и Клиши-су-Буа. Также планируется построить до 2030 года более 1,5 млн новых домов.

Проект «Большой Париж» — один из новейших примеров сотрудничества различных муниципалитетов в градостроительной области. Особый интерес представляет японский опыт, где находится самая крупная в мире агломерация Токио. «Большой Токио» включает в себя 23 специальных района, которые до 1943 года входили в состав города, но в настоящее время это отдельные самоуправляющиеся муниципалитеты, каждый с мэром и советом. В дополнение к этим 23 муниципалитетам в префектуру входят 26 городов, один уезд и 4 округа (5 поселков и 8 сел). Токийское правительство возглавляет избранный населением губернатор и городское собрание. Штаб-квартира правительства находится в Синдзюку, оно управляет всем Токио, включая озера, реки, дамбы, фермы, удаленные острова и национальные парки.

Можно заметить, что самые успешные в плане управления агломерации используют именно штабную или проектную организацию работы — когда самостоятельные административные единицы координируют свои действия в рамках общей стратегии развития. Разумность такого подхода можно отследить и на примере Московской области и Москвы: сотрудничество, наладившееся с приходом к власти в этих регионах новых команд в 2012 году, помогло решить множество проблем, бывших до того времени лишь предметом споров администраций двух территорий. Недаром, празднуя текущей осенью 85-летие Московской области, губернатор Андрей Воробьев отметил, что Москву и Подмоскovie связывают тесное партнерство и дружба, а взаимодействие регионов играет очень важную роль в их развитии. «Нам всегда были важны особые тесные, партнерские, дружеские, если хотите, наставнические отношения с нашей столицей. Мы неразрывные регионы», — заявил он.

При этом агломерации способны самостоятельно зарабатывать деньги, обеспечивая развитие всей необходимой им инфраструктуры, в том числе деревень, которые должны получить конкретный заказ на производство определенной продукции для заранее указанного рынка сбыта. Не востребованные в сельском хозяйстве деревни могут быть перепрофилированы в рекреационную зону для жителей. Но создание подобных территорий подразумевает появление новой структуры занятости. Например, по системе тойотизма — когда единый центр, собирающий готовую продукцию, окружают самостоятельные предприятия, производящие его отдельные части.

Еще одно неперемненное условие развития агломераций — высокая мобильность населения. Маятниковая миграция, при которой жители пригородов едут на работу в город, на определенном этапе порождает непреодолимое транспортное ограничение: невозможно проектировать магистрали и схему общественного транспорта, которые будут полностью загружены только два раза в день. Значит, необходимо создавать систему, при которой жители



«БОЛЬШОЙ ТОКИО»: САМОЕ КРУПНОЕ В МИРЕ ГОРОДСКОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

будут мигрировать не в пространстве, а во времени: от студенческого кампуса в городе-спутнике к съемной квартире в городе, а от нее — к собственному малоэтажному жилью в пригороде. А это подразумевает и создание цивилизованного рынка арендного жилья, и дальнейшее упрощение регистрации.

МОСКВА, ДАЛЕЕ ВЕЗДЕ Опыт «Большого Парижа» лег в основу создания стратегии развития Московской агломерации. Вскоре после вступления на пост мэра Москвы, в 2012 году, Сергей Собянин отправился на встречу с главой Иль-де-Франс Жан-Полем Юшоном. На встрече он высказался за долгосрочное сотрудничество с Парижским регионом в развитии Московского региона, отметив, что «Большую Москву» и «Большой Париж» сближают общие задачи: развитие здравоохранения, образования, транспорта. «Многое из того, что нам предстоит, уже реализовано в вашем регионе, — сказал мэр Москвы. — Мы будем рады на это посмотреть и обменяться опытом». Опыт «Большого Парижа» был использован и при создании концепции развития Московской агломерации, и в разработке планов развития метро и других скоростных видов транспорта.

На примере Москвы видно, что агломерации, в отличие от региональных и муниципальных административных единиц, являются неформальными и исторически обусловленными. Ведь еще московские князья посылали дозоры до Оки и Угры — расстояние дневного перехода войска, а на их пути как грибы росли города-крепости. Промышленная революция XIX века сделала Москву одним из крупнейших мануфактурных центров России, при этом сырье, множество вспомогательных сервисов и про-

дукты для растущего городского населения поставляло сельское окружение, чья жизнь тоже стала неразрывно связана с городом. А развитие железнодорожной сети в виде дублирования основных трактов не только обусловило столь ныне критикуемую радиально-кольцевую форму, но и способствовало вовлечению в орбиту городской жизни все новых территорий и населения. Благодаря этому Москва к приснопамятному 1913 году стала вторым по размерам населения городом в России (и десятым — в мире). Но что еще важнее, к этому времени Москва обзавелась хорошо сформированными пригородами. К моменту переписи населения 1926 года московская прото-агломерация включала 8 городов и 36 поселков городского типа при общей численности населения около 2,5 млн человек. А уже к 1940-м годам начинают развиваться города-спутники.

В 1950-е годы происходит важный этап формирования агломерации: Москва становится не столько городом промышленности, сколько городом науки и непромышленных сфер деятельности, в том числе инновационных сфер, связанных в те времена в основном с военно-промышленным комплексом. Теперь города-спутники создаются и притягиваются к Москве сознательно (Зеленоград, Троицк и т. п.): они становятся опытно-производственными площадками для инновационных сфер деятельности. Электрификация железной дороги и создание пригородного автобусного сообщения вкупе с реконструкцией основных магистралей расширили зону транспортной доступности. Естественным результатом этого процесса стало расширение Москвы в 1960–1961-е годы и создание Московской кольцевой дороги. Ближайшие пригороды вошли в состав города, став нынешними спальными районами, а в орбиту столичной жизни вовлеклось население, проживающее в 30-километровом поясе от МКАД. А в 1970–1980-х годах Москва, вырвавшись из собственных

границ, превращается в классический мегаполис с развитыми пригородами и городами-спутниками.

Процесс формирования агломераций — это мировой тренд, говорит Никита Чаплин, зампред Московской областной думы. «Создание агломераций вокруг городов с населением около 1 млн — это системно и выгодно, но объединение таких населенных и сложных субъектов, как Москва и Московская область, — это неправильно как с экономической точки зрения, так и с политической, — говорит он. — Разделение Москвы и Московской области, происшедшее 85 лет назад, имело не только политическую, но серьезную экономическую основу и в дальнейшем способствовало росту темпов развития обоих регионов. Не стоит забывать, что в подмосковных городах есть своя самобытная культура, своя атмосфера, свое культурно-историческое наследие, которое очень хрупко и может быть утеряно в процессе объединения субъектов. Вместе с тем Москва и Московская область развивают сотрудничество во всех сферах. Особенно это касается взаимодействия в области экологии, экономики, медицины, образования, реализации инфраструктурных проектов. И чем глубже и осмысленнее будет это сотрудничество, тем выше будет качество жизни жителей Москвы и Московской области».

В Московской агломерации, отметил господин Собянин, проживают 20 млн человек «и ее развитие непростой с правовой и организационной точки зрения процесс». При этом, добавил он, развитие агломераций в современном мире не только муниципальная задача: «От их развития зависит развитие регионов и стран».

В частности, опыт «Большой Москвы» сам становится объектом изучения для других агломераций России. В частности, Санкт-Петербурга и Сочи. В 2010 году правительством и администрацией президента был разработан проект создания в России 20 агломераций, где должна сконцентрироваться экономическая и социальная жизнь страны. Симптоматично, что первым шагом в этом направлении стало изменение порядка регистрации граждан с разрешительного на уведомительный.

НЕ ПЛЫТЬ ПРОТИВ ТЕЧЕНИЯ В России сегодня 90% городов малые — с населением до 100 тыс. человек. Почти половина из них — моногорода, где градообразующее предприятие задает все характеристики развития. А так как постиндустриальное развитие не предусматривает бурного роста крупной промышленности, население этих городов неуклонно падает: градообразующие предприятия потихоньку избавляются от социальной нагрузки, а бюджеты муниципалитетов не позволяют поддерживать на достойном уровне школы, больницы и дороги. В результате за последние годы Россия потеряла более 20 тыс. населенных пунктов. Значит, нужно создать центры развития, вокруг которых будут группироваться небольшие города. Это позволит частично решить проблему моногородов: некоторые из них могут стать городами-спутниками таких региональных центров.

В то же время люди, уехавшие из малых городов, поселков и деревень, стремятся осесть в Москве. В экономической географии широко известно правило Ципфа. Его смысл в том, что население каждого города стремится быть равным численности населения самого крупного города системы, деленной на порядковый номер данного города в ранжированном ряду. Например, в СССР (на 1990 год) это правило почти соблюдалось: Москва — 8,8 млн жителей, Ленинград — почти в два раза меньше (4,6 млн), Киев и Ташкент — в три-четыре раза (2,4 млн и 2,2 млн), Баку, Харьков, Минск — в пять-шесть раз (1,55–1,7 млн) и т. д. В Европе правило выполняется еще более точно: Берлин — 3,479 млн, Гамбург — 1,79 млн, Мюнхен — 1,43 млн, Кельн — 1,02 млн.

Сегодня в России только 2 города из первых 13 занимают места, близкие к модели Ципфа. Это Санкт-Петербург (при своем втором ранге он в два раза меньше Москвы) и Ростов-на-Дону (в ранге он десятый, а население близко к 1 млн человек). Города третьего-девятого рангов, от Новосибирска до Челябинска, имеют значительно меньшее население, чем положено правилом Ципфа. Гораздо хуже то, что нет никакой заметной перспективы их роста: с 1989 года они все, кроме Казани, теряли население.

Нарушение правила Ципфа, по мнению ученых, лежит и в крайнем неравенстве доходов, и в деградации

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА «БОЛЬШОЙ ПАРИЖ»
НАЧАЛАСЬ ПОСЛЕ БЕСПОРЯДКОВ 2005 ГОДА

целых территорий. Географ Татьяна Нефедова доказывает, что при падении плотности меньше пяти человек на километр и потере более половины численности населения за несколько десятилетий происходит качественное изменение сообщества. «То есть вроде люди есть... но в массе своей они теряют мотивацию деятельности. По этому поводу есть очень много исследований, пытались что-то делать в таких районах. Вы можете зарплату им дать, вы можете инвестиции туда включить — это не сработает: у людей уже нет активной мотивации», — объясняет она. В результате на этих территориях, перешедших пороговое значение, невозможно никакое производство, даже сельское хозяйство. Статистика подтверждает: урожаи и надои в пригородной зоне систематически выше, чем в глубинке. Никакие инновации и господдержка бизнеса не способны оживить деградирующие территории. Например, известно множество случаев, когда, открывая агрокомплексы и турбазы, предприниматели вынуждены были завозить из города и рабочую силу даже при наличии относительно свободных людей на местности. То же самое происходит и с фермерскими хозяйствами: наиболее успешные фермеры в таких местах — приезжие, часто бывшие городские жители.

Развитие новых агломераций позволит превратить миграционный поток из центростремительного в полицентрический. С другой стороны, рост за счет миграции крупных региональных центров сегодня тоже сопровождается проблемами: где-то не хватает детсадов, где-то — дорог, где-то — энергомощностей для строительства нового жилья. При этом часто камнем преткновения становятся административные границы, ведь миграционные потоки подчиняются законам экономики, а не начальственным указаниям. Именно поэтому концепции развития регионов и генпланов муниципальных образований должны быть не просто созданы и утверждены, но и согласованы с соседями. Ведь именно координация действий при сохранении существующего административного деления составляет смысл развития агломераций.

Законодательное решение вопроса об агломерациях упирается в проблему распределения налогов, прибыли, бюджетов. Вот здесь и возникает самый тяжелый во-



прос о форме взаимодействия трех основных игроков: власти, бизнеса и населения. В этом вопросе особый интерес представляет зарубежный опыт. Например, договорная модель агломерации Нью-Йорка, где между собой договаривается более 2 тыс. муниципальных образований (каждое из которых на своей территории сохраняет широкий набор независимых функций), в совокупности составляющих территорию агломерации. Или французский закон о развитии 16 агломераций, которые управляют своей территорией независимо друг от друга, однако обязаны создать еще один — надмуниципальный — уровень управления и передать туда общие пол-

номочия по развитию этих территорий. Закон о государственно-муниципальном управлении «Большого Парижа», в котором на одной территории делятся функции между органами муниципального управления и органами государственного управления. Канадская договорная система агломерации, в которую входят все муниципалитеты на прозрачных и конкретных контрактах: фиксируется, кто что вносит и кто что получает от сотрудничества. Такая система возникла после того, как разоренный муниципалитетами Торонто 20 лет назад стремительно опустился с 1-го на 17-е место среди городов Канады по качеству жизни.

ВНУТРЕННЯЯ ГЕОПОЛИТИКА Одно из важнейших для России последствий развития агломераций состоит в том, что снимается проблема вымирания сел и малых городов. А значит, вместо закачки ресурсов в безнадежную затею по приостановке естественных миграционных процессов государство может заняться гораздо более перспективным их управлением. «Если мы хотим развиваться, нужно стимулировать территории с конкурентными преимуществами. Именно они, развиваясь, могут транслировать инновации на периферию: сначала ближайшую, потом дальше. Второй приоритет — это политика смягчения социального, а не экономического неравенства. В отстающих регионах нужно воспроизводить человеческий капитал, инвестируя в образование, здравоохранение, делать население более мобильным», — убеждена ведущий российский географ Наталья Зубаревич.

Исследования экспертной группы под руководством профессора Вячеслава Глазычева показало, что в ближайшем будущем наиболее перспективными, а стало быть, растущими будут шесть агломераций: Московская, Петербургская, Новосибирская, Нижегородская, Екатеринбургская и Самара—Тольятти. По прогнозам экспертов, при нынешнем подходе к урбанистике к 2025 году на крупнейшие агломерации в России будет приходиться 70–80 млн человек. То есть чуть больше половины всего населения. Проблема в том, что из 52 агломераций 43 будут по-прежнему находиться в европейской части России. Следовательно, необходимо определиться, нужно ли стимулировать переселение в Сибирь либо пойти по опыту Канады, в которой, напротив, население вывозилось с территорий, где климатические условия наиболее суровы, а развивались находящиеся в умеренном климатическом поясе. Во втором случае есть смысл направить миграционные потоки в русло более равномерного расселения в рамках треугольника естественной концентрации населения: европейская часть, а также узкая полоса юга Сибири и Дальнего Востока. Ученые полагают, что в течение ближайших 20 лет из малых городов России может высвободиться порядка 15–20 млн человек. Соответственно, на новом месте они могут стать либо двигателем экономического роста, либо обузой. Вопрос готовности крупных городов к принятию, ассимиляции и качественному использованию этого ресурса становится вопросом перспектив их развития в будущем. ■

НЬЮ-ЙОРКСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ
СОСТОИТ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ ДВУХ ТЫСЯЧ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

ТЕНДЕНЦИИ

«ПОДМОСКОВЬЕ ДОЛЖНО СТАТЬ ПОЛИЦЕНТРИЧНЫМ»

ЧТО ПРЕДПРИНИМАЕТСЯ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ГОРОДА ПОДМОСКОВЬЯ ПЕРЕСТАЛИ БЫТЬ СПАЛЬНЫМИ РАЙОНАМИ СТОЛИЦЫ, ПОЧЕМУ ОБЛАСТНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ УПРАВЛЯЮТСЯ В РУЧНОМ РЕЖИМЕ И В КАКИХ СЛУЧАЯХ ВЛАСТИ ПРЕДПОЧИТАЮТ КОНКУРЕНЦИИ МОНОПОЛИЮ? ОБ ЭТОМ В ИНТЕРВЬЮ GUIDE РАССКАЗАЛ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ГЕРМАН ЕЛЯНЮШКИН.

БЮДЖЕТНЫЕ РЕКОРДЫ

GUIDE: Московская область выходит на очередные рекордные рубежи: общая площадь многоквартирных жилых домов, вводимых в эксплуатацию в 2014 году, составит более 7 млн кв. м, а это на 2 млн кв. м больше, чем в прошлом году. Ближнее Подмосковье превращается в очередной спальный район Москвы?

ГЕРМАН ЕЛЯНЮШКИН: Такая тенденция действительно наблюдалась в последние годы, и одна из важнейших задач для нас — изменить ее. Область должна стать полицентричной, а для этого в первую очередь города Подмосковья должны быть самодостаточными, то есть обеспеченными не только жильем, но и рабочими местами.

В рамках Градостроительного совета мы активно ведем работу с застройщиками по созданию новых мест приложения труда. Например, в Электростали организовано производство изделий из автоклавного газобетона — это 200 рабочих мест, а в Сергиево-Посадском районе строится завод по производству минерального потолка, на котором будет 250 рабочих мест. В Наро-Фоминском районе уже запущен ДСК «Град», где более 1 тыс. высокотехнологичных рабочих мест. А всего в этом году в области будет сдано около 5 млн кв. м производственных, складских и торговых площадей.

Г: А как насчет строительства социальной инфраструктуры? **Г. Е.:** Детские сады строим рекордными темпами: если в прошлом году их было возведено 104, то в этом — уже 110, а в следующем — 190. Кроме того, в планах значатся 20 школ, а по количеству мест и площадям это сопоставимо с сотней детских садов, ведь в детском саду в среднем 150 мест, а школа рассчитана на 550–850 человек.

Кроме того, в области запланировано построить 50 физкультурно-оздоровительных комплексов, включающих катки, игровые залы, бассейны. Вся эта программа уже полностью обеспечена финансированием, так что от своих слов мы отказываться не собираемся. В целом по итогам года объем введенных в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры составит более 800 тыс. кв. м.

Мы не ограничиваемся детскими учреждениями и спортивными сооружениями. Собираемся накрыть современными технологиями родовспоможения всю область — с этой целью начато строительство трех перинатальных центров: в Коломне, Наро-Фоминске и Щелково, а также двух родильных домов с консультативно-диагностическими отделениями в Сергиево-Посадском районе и Раменском.

Г: И это строительство как минимум частично оплачивается бюджетными деньгами. Вот, например, перинатальные центры обходятся в среднем в 3 млрд руб. Объекты после завершения передаются на баланс областного бюджета, а ведь содержание социальных учреждений влетает в копеечку.

Г. Е.: Я вам больше скажу: на одну только госпрограмму «Здравоохранение Подмосковья», рассчитанную на 2014–2020 годы, заложено 102,7 млрд руб. Но мы не транжирим эти деньги, а, наоборот, постоянно ведем работу по снижению стоимости объектов. Например, несмотря на инфляцию, стоимость одного места в детском саду уже снизилась на 10–15%. Строительство ведется по современным технологиям, мы закладываем в проекты такое понятие, как «энергоэффективность зданий», с тем чтобы в будущем экономить на их содержании.

Способствуем и ослаблению налогового бремени, которое лежит на застройщиках. В Москве уже принято постановление, согласно которому застройщики теперь мо-



ДМИТРИЙ ПЕКА

гут и должны включать в себестоимость своих проектов возведение транспортной и социальной инфраструктуры. По факту они строят все это уже сейчас, но помимо себестоимости этих объектов им приходится платить налог на всю сумму, потраченную на инфраструктуру. Я считаю, что это парадоксальная и несправедливая ситуация, поэтому в первой половине 2015 года мы планируем принять такое же постановление и снизить неоправданные расходы девелоперов.

ПОКУПАТЕЛЬ В ПРИОРИТЕТЕ

Г: С 1 июля этажность жилых домов в Московской области была ограничена девятью этажами. Тем не менее на рынок продолжают выходить проекты, в которых предусмотрено 14, и 17 этажей, и выше.

Г. Е.: Это не совсем так. В городах ближнего пояса Подмосковья — удаленностью не более 15 км от МКАД, где численность населения превышает 100 тыс. человек и где уже сложилась высокоэтажная застройка, мы допускаем строительство 17-этажных зданий. Там просто нелогично было бы ограничиваться девятиэтажной застройкой, ведь тогда новые дома попадали бы в колодезь, образованный их более высокими соседями.

В других случаях, и я это подчеркну, условия диктует покупатель жилья. Вот простой пример. Ряд проектов, уже вышедших на этап строительства, не укладывается ни в какие градостроительные нормы. Остановить работы — значит спровоцировать напряжение среди дольщиков: как правило, часть квартир уже продана будущим жильцам. Эти люди заплатили деньги, мы не можем их обвинить в градостроительных просчетах.

Поэтому решение во многом точно и каждый раз индивидуально. Если строительство находится на начальном этапе и с дольщиками удается договориться, то проект может быть изменен с понижением этажности, расширением парковочных мест. Но если все квартиры уже проданы, то менять что-либо поздно, нужно достраивать и решать проблемы благоустройства, подъездных путей уже в рабочем порядке.

Г: Если уж мы заговорили о дольщиках, давайте вспомним, что среди них есть и те, кого называют обманутыми. Как сейчас в Подмосковье обстоят дела с проблемными проектами?

Г. Е.: Судите сами. Два года назад у нас было 120 объектов и 18,70 тыс. пострадавших соинвесторов, а к началу 2014 года осталось 54 проблемных объекта, по которым были нарушены права 8,52 тыс. граждан. Летом администрации муниципальных образований признали проблемными еще четыре объекта. К 1 января 2015 года в области должно остаться не более 6,5 тыс. дольщиков. К сожалению, это самые сложные объекты, где пострадавшие дольщики есть, а домов фактически нет. Люди купили воздушные квадратные метры за свои вполне реальные деньги.

Поймите, самое сложное в подобных случаях не построить жилой дом, хотя это многомиллиардные затраты, а юридически расшить ситуацию, потом пройти этап проектирования и только после этого приступить к строительству.

Г: Какие методы используются для того, чтобы проблемных объектов стало меньше?

Г. Е.: Если соинвестор согласен, мы можем осуществить возврат денежных средств, которые были уплачены за квартиру. Но на это мало кто идет, все предпочитают квадратные метры — и это понятно, ведь деньги вкладывались несколько лет назад и инфляция успела обесценить эти суммы.

В тех случаях, где имеется недобрый умысел или какое-то совсем уж катастрофическое неумение работать, мы передаем объекты более сильным застройщикам, которые достраивают дома. Если жилое здание даже и не начинало строиться, предоставляем соинвесторам квартиры в других, завершающихся домах.

Но чаще всего мы стремимся оказать помощь застройщику, который не рассчитал своих сил и не смог достроить объект, как, например, было с компанией «Римэка» в Балашихе. На днях было подписано разрешение на ввод в эксплуатацию, уже можно оформлять собственность, объект перестал быть проблемным. Потребовались серьезные условия и с нашей стороны, и от «Мособлгаза», и личное вмешательство губернатора, но в итоге объект достроен, это главное.

Г: Часто приходится вмешиваться лично?

Г. Е.: Практически все объекты управляются в ручном режиме. Эффективная системная работа — следующий шаг, что, как показывает практика, все же не исключает и личного участия в решении всех этих довольно острых вопросов.

Г: Не хотите поскорее перевести на автоматику?

Г. Е.: Я бы многое хотел перевести на автоматику, но, к сожалению, не получается. Есть правовые механизмы, но времени тратится столько, что не все смогли бы дождаться. Вмешаться самому и навести порядок — быстрее. В ситуации с дольщиками это особенно важно.

Хотя нельзя забывать и о том, что сами термины «дольщик», «соинвестор» подразумевают, что они соучастники процесса. Конечно, первое, что приходит в голову человеку, собирающемуся стать инвестором, — это получить выгоду от своих вложений. Поэтому покупается жилье на котловане, ведь оно дешевле готового. Но работа с дольщиками, мы выясняем и другое: многие в 2003, 2005, и даже в 2010 годах, покупая квартиры, даже не читали договоры купли-продажи, вкладывались в сомнительные объекты, в пирамиды, где квадратный метр стоил вдвое, а иногда и втрое дешевле, чем в целом по рынку.

Тем не менее государство с себя социальную ответственность не снимает, и в соответствии с поручением

президента России в области занялись решением проблем дольщиков — как видите, многое уже сделано.

С моей точки зрения, доленое строительство вообще схема порочная. Ведь застройщик почти всегда выходит на площадку, не имея полностью всей суммы для строительства объекта. Все начинают с банковских кредитов, а затем привлекают еще и деньги дольщиков. И что получается? Допустим, в доме 100 квартир. Пришли покупатели, внесли деньги за 3–4 квартиры, на эти деньги инвестор положил некоторое количество кирпичей. Пришли следующие — застройщик получил возможность профинансировать первый этаж. А если больше никто не пришел, то он пытается под благовидными предлогами время строительства затянуть. А то и заморозить. Так быть не должно, ведь есть еще и технологические нормы. В нашем климате, если стройка затягивается, они неминуемо будут нарушаться.

ДАЧНЫЙ ОБРАЗ

Г: Подмосковье — это не только города, но и территория загородного образа жизни. Дачи, коттеджные поселки, теперь к ним присоединились поселки таунхаусов, малоэтажное строительство. И вот теперь рядом с этой невысокой застройкой появляются многоэтажные дома. Понятно, что такое соседство ухудшает характеристики существующего жилья.

Г. Е.: Возможно, и ухудшает, но благодаря такой застройке мы имеем возможность производить в жилых зданиях капитальный ремонт и расселять аварийные дома, а об этом не надо забывать. По некоторым проектам до 30% строящихся площадей уходит именно на эти цели, на расселение ветхого жилья.

Возьмем, например, поселок Большие Вяземы, где есть и дачная застройка, и постоянные жители. Приходит инвестор, собирается построить дома, часть квартир в них отдать под расселение ветхих домов, а владельцы дач, то есть те, кто приезжает туда на три-четыре месяца в году, категорически против новой застройки. Местные жители, в свою очередь, говорят: все это хорошо, но мы-то долго еще будем в аварийном жилье жить?

Более того, даже эта схема работает только в непосредственной близости от Москвы. Отъехать подальше и строить, например, за 40–50 км от МКАД желающих немного. У нас сейчас опять-таки в ручном режиме идет работа по подбору инвестора, чтобы расселить ветхое жилье в центре Солнечногорска. Когда я собрал 20 крупнейших застройщиков, все как один сказали: нет, что вы, там продажи будут идти очень долго, проект выйдет практически некупаемый, в лучшем случае можно выйти в ноль. И строить там все еще не готовы.

А решать вопрос с аварийным жильем надо срочно: мы взяли на себя повышенные обязательства расселить с 2013 по 2015 год всех, кто живет в таких домах, которые угрожают личной безопасности граждан. Общий объем финансирования по программе составил более 9,2 млрд руб., из них 6,9 млрд руб. — средства бюджета Московской области, более 2,3 млрд руб. выделяется из федерального фонда. Запланировано переселение почти 15 тыс. человек из 6325 квартир. Общая площадь расселяемых аварийных домов составит 232,85 тыс. за 1 кв. м.

Тем не менее я лично против соседства многоэтажек и дачной застройки, если этого можно избежать. Существует зонирование, которое практически всегда выдер-

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС



ГРИГОРИЙ СОБЕНЧЕНКО

ДЕТСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА — ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ПРИОРИТЕТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

живается. Для тех случаев, когда предполагается сделать исключение для проекта, предусматривающего расселение ветхого и аварийного жилья, в рамках Градостроительного совета Московской области была создана специальная архитектурная комиссия. Без ее участия решение о повышении этажности принять невозможно. И всегда рассматривается вопрос об окружающей застройке. Если рядом малоэтажка или ИЖС, то высотные дома строить не разрешается.

Кстати, малоэтажная застройка тоже бывает разной. Например, старые дома барачного типа, которые построены еще в 1950–1970-е годы, просто необходимо менять на новые. И лучше уж заменить малоэтажную застройку на среднеэтажную или даже многоэтажную, чем смотреть, как люди живут практически в развалинах. Поэтому в ряде населенных пунктов мы ставим застройщикам условие: расселить прилегающие дома.

Кроме жилой многоэтажной застройки есть также проблема размещения складов и промышленных предприятий. Никто не хочет жить рядом с заводом, но все хотят быстро добираться до работы. Значит, если не создавать рабочие места, то большинство жителей Подмосковья так и будут ездить по утрам в московские офисы. Получается замкнутый круг, и нам придется его разорвать.

РАЗНИЦА МЕЖДУ УПРАВЛЕНИЕМ И КОМИТЕТОМ

Г: С 1 января 2015 года областное Главное управление архитектуры и градостроительства будет преобразовано в комитет. Для чего это понадобилось, всего лишь переименование?

Г. Е.: Отнюдь. Мы меняем всю систему управления в ведомстве, одновременно расширяя его полномочия. В первых, во всех муниципальных районах и городских округах создается 64 территориальных подразделения

Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области — теперь Главархитектура будет называться именно так.

Специалисты станут обеспечивать подготовку всех схем территориального планирования, генеральных планов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, градостроительных планов земельного участка. Именно они будут утверждать архитектурные решения по объектам капитального строительства. Наконец, в их ведении будет информационная система обеспечения градостроительной деятельности, которую их же силами планируется создать.

СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД

Г: Кажется, впервые в истории области власти инициируют судебные процедуры в отношении строительной компании, которая, по вашему собственному признанию, входит в тройку крупнейших областных застройщиков.

Г. Е.: Начнем с того, что Андрей Воробьев подключился к вопросу наведения порядка в строительной сфере сразу после назначения его исполняющим обязанности губернатора. Он практически ежедневно встречается с жителями.

И вот представьте: приезжает в один город, там собирается зал, 600–800 человек, которые высказывают отнюдь не слова благодарности. Звучат претензии к качеству строительства, к срокам сдачи домов. То же самое повторяется и в других городах, и громче всех звучат упреки в адрес одного и того же застройщика. В ту самую Павшинскую пойму, которая уже стала притчей во языцех, он вынужден выезжать несколько раз в год и лично давать указания: что перестроить, какие дороги расширить, где возвести мост.

В конце концов в 2013 году губернатор пригласил руководство компании, с тем чтобы составить «дорожную карту», согласно которой все упущения и задолженности были бы ликвидированы. Карту составили, договорились, что без разрешения на строительство ра-

боты вестись не будут, стройплощадки станут содержаться в чистоте, налоги и арендные платежи будут уплачиваться в срок. Договорились, разошлись. За два года ничего не изменилось.

Более того, согласно справкам по арендным платежам, выходит, что компания вообще перестала платить. Задолженность накапливалась все это время и в итоге приблизилась к 1 млрд руб. Почему у представителей бизнеса, годовой оборот которого превышает 114 млрд руб., не получается вовремя платить за аренду, мы понять не можем.

Г: Поэтому у властей Подмосковья лопнуло терпение?

Г. Е.: Нет, просто настал момент, когда от увещаний и разговоров пора переходить к делу. В данном случае к судам и к судебным приставам.

Мы добиваемся системного подхода. Все компании должны быть в равном положении, и положение крупнейшего застройщика не дает права задерживать платежи в бюджет. Да, мы предлагали и сейчас готовы подписать мировое соглашение, если компания погасит свои долги. Но пока что они признали только 159,6 млн руб. из 753 млн руб., которые их обязал выплатить суд. Такое положение дел нас совсем не устраивает, так что в случае неуплаты придется прибегнуть к службе судебных приставов, которая наложит арест на счета компании.

В то же время речь не идет о банкротстве всей группы компаний СУ-155, в которую входит более 80 предприятий в 17 городах России. Задолженность образовалась у конкретного юридического лица, входящего в ГК СУ-155, перед конкретным муниципальным образованием. Вот эта организация, ООО «Передовые технологии в строительстве», и будет отвечать по закону вплоть до банкротства, а останавливать заводы или другие проекты СУ-155 мы не вправе и не собираемся.

МОНОПОЛИЯ ЛУЧШЕ ХАОСА

Г: Поговорим о коммуникациях. Будете ли вы возводить их за счет бюджета или компании будут делать это за свой счет?

Г. Е.: Коммуникации будут строиться в большинстве своем за счет строительных компаний, потому что вкладывать средства бюджета в строительство инфраструктуры экономически нецелесообразно. Объясню почему. Ресурсонабжающие организации — это бизнес, продажа ресурса. Неправильно вкладывать бюджетные средства в коммерцию. Любая коммерция — это риски, а бюджет не должен зависеть от рисков. Другое дело — компании, которые идут в инфраструктурные проекты, собираясь затем выгодно вернуть свои инвестиции.

Г: Известно немало случаев, когда новостройки были посажены на старые коммуникации, и затем начинались перебои с электроснабжением, доходило до аварий. Что предпринимается для того, чтобы эти проблемы ликвидировать?

Г. Е.: Существуют муниципальные программы по реконструкции сетей. Инвесторы, приходя за согласованием своих проектов, получают технические условия, в которых четко прописано, сколько сетей они должны переложить. Они не обязаны делать это самостоятельно — достаточно заплатить, а ресурсоснабжающая организация сама все осуществит. И это уже происходит. Если вы будете проезжать мимо новых микрорайонов, то увидите современные котельные, из которых валит не черный дым, а белый пар. **Г:** Вы не собираетесь бороться с монополией в сфере ресурсоснабжения?

Г. Е.: Если выбирать между крупной монополией и конкуренцией, а вернее, хаосом, какой у нас еще недавно был в сетевом хозяйстве, то я предпочту монополию. Было время, когда все сети растащили по мелким предприятиям, и собственники, в том числе муниципальные предприятия, ни копейки не вкладывали в модернизацию, а вместо этого создавали многомиллионные и даже многомиллиардные, как это было в Сергиевом Посаде, долги. Да, в нашем огромном хозяйстве подчас не обойтись без монополий. Ничто не идеально, но монополия все же меньше зло, чем вакханалия.

Беседовала **МАРТА САВЕНКО**

ПАРКОВОЕ ИСКУССТВО ОСНОВНОЙ УРБАНИСТИЧЕСКИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕНД СОВРЕМЕННОСТИ — СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ, ПОВЫШЕНИЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА И ВООБЩЕ СОЗДАНИЕ ГОРОДОВ, ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ КАК ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, ТАК И ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА. ОДНО ИЗ НАПРАВЛЕНИЙ РАБОТЫ И СЕРЬЕЗНАЯ ЧАСТЬ КУЛЬТУРНОЙ ПОЛИТИКИ АДМИНИСТРАЦИИ — ЭТО СОЗДАНИЕ, БЛАГОУСТРОЙСТВО И РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ПАРКОВ. ПОЭТОМУ СТАРТОВАВШАЯ НЕДАВНО В ПОДМОСКОВЬЕ ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ ПАРКОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИВЛЕКАЕТ БОЛЬШОЕ ВНИМАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОСТИ, БИЗНЕСА И СРЕДСТВ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ. ОКСАНА МЕЛЕШИНА



ПОДМОСКОВНЫЕ ПАРКИ ВСЕМ ВОЗРАСТАМ ИНТЕРЕСНЫ

ЧЕТЫРЕ С ПЛЮСОМ В 2013 году в Подмосковье был создан парковый реестр, в котором были перечислены 139 зон культурно-массового отдыха (сюда были включены городские парки культуры и отдыха, парковые территории без статуса юридического лица, лесопарки, усадебные парки и т. д.). В 2014 году реестр был актуализирован и в нем уже значилось 111 парковых зон, в том числе 5 коммерческих парков культуры и отдыха. В этот список вошли и четыре новых парка, открытых в 2014 году (парк при ДК им. А. А. Косыкова (г. Электрогорск), парк «Серебряный» (г. Серебряные Пруды), парк культуры и отдыха г. Воскресенска, Скитские пруды, вторая очередь (г. Сергиев Посад)), и те десять, которые были благоустроены на средства, выделенные в рамках государственной программы «Парки Подмосковья» (Кашира, Люберцы, Павловский Посад, Солнечногорск, Щелково, Клин, Балашиха, Жуковский, Рошаль, Серпухов). Надо сказать, что благоустроительный бюджет в размере 2 млрд руб. на три года на парки выделили впервые. При этом в одном из своих интервью советник губернатора Московской области по вопросам культуры, туризма и спорта Игорь Чайка особо подчеркивал, что эту сумму никто не собирается ровным слоем размазывать по всем попавшим в реестр площадкам. «Мы в зависимости от степени ухоженности, от степени качества парка в самые проблемные направления денежные средства», — отметил Игорь Чайка. Например, в ближайшем Подмосковье дела в принципе идут неплохо: здесь активно развивается бизнес, здесь создаются торговые центры, офисы и логистические хабы, здесь муниципальные образования имеют бюджет, достаточно серьезный по сравнению с более удаленными территориями, и он позволяет на должном уровне содержать городскую инфраструктуру. Поэтому программные деньги ожидаемо были направлены в первую очередь на благоустройство дальних муниципальных образований, чтобы и там у людей появилась инфраструктура отдыха. Видимо, для того, чтобы точнее определить уровень и степень проблемности каждого из парков, администрация решила, что с 1 июня вводится рейтинг городских парков в Подмосковье: все парки оценят по шкале с привлечением экспертов из Высшей школы урбанистики, оценки поставят и дирекциям парков.

Рейтинг среди всех муниципальных образований области составлялся в три этапа. На первом был подготовлен (и опубликован) рейтинг парков Подмосковья по критериям регионального паркового стандарта. На втором проведена оценка парков совместно с Высшей школой урбанистики на основе опросов посетителей. На завершающем этапе была дана оценка деятельности дирекций парков по уникальной методике, разработанной в той же Высшей школе. Сводный рейтинг опубликован на сайте: www.mosregpark.ru.

Данный рейтинг может служить своеобразным ориентиром не только для государственных чиновников, но и для представителей бизнеса, ведь повышение инвестиционной привлекательности парков и принятие мер по повышению окупаемости объектов и вновь вводимых сооружений на их территории подмосковные власти ставят одной из задач.

ОТДЫХ ПО ЗАКОНУ Надо отметить, что региональный парковый стандарт, разработанный властями Московской области, предусматривает, что не менее 70% от общей площади парка должны занимать лесная и прогулочная зоны. Так что для активного развития бизнес-структуры остается только 30%. Кроме того, по словам Игоря Чайки, вход в парки остается бесплатным, но в каждом должно быть создано минимум три зоны — для активного отдыха, для спокойного отдыха, а также для детей и юношества.

Отдельно стоит упомянуть, что деятельность по планированию и проектированию парков (а стало быть, и по размещению на их территории различных бизнес-объектов) регулируют четыре группы законодательных норм. К первой относится один, но основополагающий документ — Градостроительный кодекс РФ, который содержит специальные главы 3, 4, 5, посвященные парковому вопросу. Где будет размещен парк, какие зоны будут в нем созданы, как должна быть организована их «жизнь», чтобы развитие соседних зон не стало взаимоисключающим, как исходя из зонирования территории должен быть распланирован каждый ее уголок — на все эти вопросы дают ответы эти статьи.

На основании этих общих для всей страны норм каждый субъект федерации готовит собственный регулирующий документ, например генплан. Как отмечает директор про-

ектного центра АРХПОЛИС Сергей Георгиевский, «архитектор или ландшафтный дизайнер, готовящие планы создания или развития парка, должны обязательно знать и учитывать содержание этих региональных и местных документов, иначе их планы так и останутся планами и никогда не будут реализованы».

Третья законодательная группа — это различные технические нормы. Сергей Георгиевский приводит несколько примеров:

санитарные правила «СП 2.3.6.1079–01. 2.3.6. Организация общественного питания. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья. Санитарно-эпидемиологические правила» (утв. главным государственным санитарным врачом РФ 6 ноября 2001 года) в п. 2.7 рекомендуют при размещении предприятий общественного питания предусматривать планом площадки для временной парковки транспорта персонала и посетителей;

строительные нормы и правила СНиП 2.07.01–89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года №78) в п. 4.12 устанавливают требования к расстояниям от зданий, сооружений и инженерного благоустройства до парковой растительности (деревьев и кустарников);

свод правил «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (утв. приказом МЧС РФ от 25 марта 2009 года №172) в п. 6.8 устанавливают наибольшую высоту для зданий и сооружений, которые могут быть размещены в парках (спортивные залы, бассейны, катки, тир и пр.).

Наконец, четвертая группа — это положения самых разных по своей отраслевой принадлежности законодательных норм, которые тем не менее могут оказать свое влияние на проектирование парка и размещение в нем отдельных объектов. «Ярким примером является федеральный закон от 22 ноября 1995 года №171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении по-

требления (распития) алкогольной продукции». Казалось бы, он имеет крайне мало общего с парковой тематикой. Однако п. 2 ст. 16 этого закона устанавливает недопустимость продажи алкоголя вблизи детских организаций и объектов спорта даже предприятиями общественного питания. Поэтому разместить в парке по соседству кафе, в котором будет предлагаться алкоголь, и детское учреждение (скажем, кружок «Юный натуралист») окажется невозможным», — отмечает Сергей Георгиевский.

САМИ С УСАМИ Все это, с одной стороны, вроде бы ограничивает бизнес в размахе и направлениях его парковой деятельности, с другой стороны, в Подмосковье уже есть примеры парковых проектов, успешных именно с точки зрения бизнеса. Например, лыжероллерная трасса в Одинцовском районе около деревни Подушкино. Место, что называется, прикормленное: в удачные дни туда приезжает по 2 тыс. человек. При этом раньше никакой инфраструктуры вдоль трассы толком не было. Однако властям удалось найти инвестора, благодаря которому дикая трасса должна превратиться в инфраструктурно развитый объект с теплыми туалетами, пунктами проката и раздевалками, торговыми помещениями, маршрутами с твердым покрытием для велосипедистов и роллеров, приезжающих сюда летом и т. д. При этом вход в парк, как и было отмечено выше, останется бесплатным, то есть зарабатывать коммерсанты смогут только на дополнительных услугах. Директор по маркетингу Tekta Group Вартан Погосян считает, что «новые и усовершенствованные благодаря программе правительства Московской области парки будут интересны ресторанному бизнесу, ландшафтным дизайнерам, event-агентствам. Строительный бизнес сможет подключиться к участию, если он, например, ориентирован на возведение спортивных и развлекательных объектов». Управляющий директор группы ЛСР в Москве Иван Романов уверен, что дальнейшее развитие парковой темы в первую очередь требует грамотного управления: «Для малого бизнеса парк как место для размещения объектов мелкой торговли и обслуживания отдыхающих наверняка интересен. Но каждый из таких предпринимателей не имеет длинных денег для инвестирования зна-

ТЕРРИТОРИИ



ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



чительных средств в реконструкцию парка, а заинтересован лишь в аренде помещений под свой малый бизнес. Нужен кто-то, кто организует процесс реконструкции парка, инвестирует длинные деньги в такой проект, а затем будет управлять множеством мелких арендных объектов, эксплуатацией парка. Решать задачи по обновлению парков можно в форме государственно-частных партнерств, где именно за государством остается роль инициатора процесса, а инвестору оно должно показать предсказуемость возврата инвестиций». И такой показательный пример уже есть — парк в городе Орехово-Зуево, который предприниматели взяли в концессию, выиграв конкурс в 2011 году. За прошедшее время парк благоустроили, почищен пруд, восстановлена беседка Морозова (когда-то парк был частью усадьбы, принадлежавшей Савве Морозову и его матери), на территории появился мини-зоопарк, восстановлен Зеленый театр, где бесплатно показывают старые фильмы, построен каток, посещение которого платное, но с широким спектром льготных предложений. При составлении рейтинга парков городской ПКИО г. Орехово-Зуево стал самым ухоженным, по мнению опрошенных посетителей сайта: 70% респондентов поставили парку 5 баллов и 30% оценили его на 4 балла. Коммерческая составляющая пока представлена ярмарками, проводимыми на территории раз в несколько недель, а якорным арендатором стала компания «Карусель-регион», построившая на территории парка аттракционы.

По словам концессионера — генерального директора ООО НХЛ Андрея Хромова, за образцы для подражания были взяты московские парки. Доволен и город — обычно городские парки дотационные, здесь же парковая активность наполняет горбюджет. Однако не все так гладко. «По условиям конкурса, победителями которого мы и стали, аренда парковой земли обходится в 4 млн руб. в год. Пока мы не начали свою деятельность, мы не понимали всю тяжесть этой финансовой нагрузки, а сегодня понимаем очень хорошо. Поэтому в переговорах, которые мы сейчас ведем с другим парком и другим городом, в который нас пригласили, мы оговариваем уже совсем другие условия: льготный пятилетний период на время реконструкции парка с символической арендной ставкой, а в дальнейшем ставка аренды должна составлять примерно 1 млн руб. в год. Притом что сегодня содержание парка обходится администрации примерно в 4,5 млн руб., она все равно остается в выигрыше», — рассказывает Андрей Хромов.

Надо сказать, что огромные земельные налоги, которые платят зоны отдыха, поскольку не попадают в льготную категорию, не считают справедливыми не только бизнесмены, но и сама подмосковная администрация. Игорь Чайка прямо признает, что областные законы по земельному налогообложению необходимо менять. Не исключено, что при снижении налогов сэкономленные средства бизнес направит на развитие все тех же парков, от чего выгадают все. Но, увы, пока масштабными ГЧП-проектами по развитию городских парков Подмосковье похвастаться не может, но есть интересные локальные проекты, считает руководитель информационно-аналитического отдела АКГ «Градиент Альфа» Виталий Цветков. Впрочем, пока, по его словам, это партнерство с определенными оговорками — не «классическое» ГЧП, а просто сотрудничество муниципалитетов и бизнеса при освоении и развитии территорий. «Консультируя девелоперов, мы рекомендуем им при строительстве жилых микрорайо-



нов и возведении социальной инфраструктуры отдавать приоритеты не только детским садам и школам, как обычно, но и прилегающим зонам отдыха. Когда девелопер презентует городу проект с тем же парком, его шансы получить одобрение администрации существенно возрастают. Бизнесу это выгодно по той причине, что продать квартиры с видом на парк или поблизости от него можно по более высоким ценам, чем без такого соседства, город таким способом решает социальные проблемы, а мэр не чинит препон и победоносно отчитывается о создании новой или реконструкции старой зоны отдыха перед избирателями и региональным руководством», — рассказывает Виталий Цветков и приводит пример: «Один из таких проектов в 2013–2014 годах реализовывался в Серпухове. Земельный участок под строительство трех жилых домов был выделен строительной группе компаний ПЖИ с обременением привести в порядок соседний пруд с парком. Девелоперы почистили и углубили пруд, благоустроили парк, установили спортивные и детские площадки. День города в этом году широко отмечался именно здесь. Он был едва ли не самым массовым за последние годы по количеству участников и самым представительным по качеству высокопоставленных гостей праздника, а это уже не только PR, но и GR». «Как только мы создадим понятные, прозрачные, инвестиционно привлекательные условия для развития в парковых территориях малого и среднего бизнеса, что мы сейчас и делаем, они туда пойдут. И мы тем самым по линии ГЧП даем импульс развития нашим паркам,

но за частные деньги. И такую программу мы сейчас разрабатываем, и налоговые стимулы, и льготное кредитование, и возможность аренды земельного участка по льготной цене — все это мы делаем. И заставляем муниципальные власти это тоже делать», — заключает Игорь Чайка.

Кстати, парки могут войти и в зону интересов девелоперов, строящих в Подмосковье, считает партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский: «В основном программы реализуются в крупных подмосковных городах-саттелитах, где плотность застройки не ниже столичной, а места для прогулок за пределами города и в городах не благоустроены. В ближайшее время в региональные нормативы градостроительного проектирования будут внесены изменения, которые обяжут при комплексной застройке территорий учитывать создание парков и увеличивать площадь озеленения. Тогда девелоперы станут еще и немного дендрологами...» По мнению господина Котровского, программа «Парки Подмосковья» совершенно логично ложится в канву инфраструктурного развития региона, повышения комфорта жизни жителей области. Тем более что парк — это тоже инфраструктура, но только рекреационная, необходимая для того, чтобы людям было где гулять, проводить время с детьми, отдыхать, заниматься спортом, наслаждаться природой, при этом чтобы было безопасно и комфортно — дорожки, фонари, урны, скамейки, детские площадки, уход за деревьями и кустарниками, вывоз мусора, видеонаблюдение — все это требует расходов, которые

**РАЗВЛЕЧЕНИЯ И СПОРТ
ПРЕДСТАВЛЕНЫ
В ПОДМОСКОВНЫХ ПАРКАХ
ВО ВСЕХ ФОРМАТАХ —
ОТ ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК
ДО ЭКСТРИМА**

могут дополнительно лечь на областной бюджет, а могут стать не самой тяжелой нагрузкой для девелоперов или инвесторов. «Интерес к парку (если говорить именно об их рекреационной, прогулочной функции) у девелоперов чаще всего лежит в плоскости приятного соседства и бесспорного маркетингового преимущества. Сложно найти застройщика, который, имея в шаговой доступности парк или лес, не использует в нейминге и маркетинговых коммуникациях этот очевидный плюс. Если говорить о классических парках, то, учитывая, что это рекреационные зоны, где никакое строительство невозможно, девелопер может взять шефство над парком, увеличить объем озеленения, облагородить его для своих жителей по согласованию с властями и поддерживать в ухоженном состоянии, тем самым возместив, например, дефицит прогулочных зон на территории своего объекта», — смотрит в будущее Дмитрий Котровский.

БОЛЬШАЯ ТЕМА Помимо локальных городских парков в Подмосковье до недавнего времени заявлялось множество проектов создания масштабных тематических парков. От этнографического парка «Россия» до первого в РФ тематического религиозного парка, от парка российской истории до парка русских сказок. Каким из этих грандиозных проектов суждено сбыться, а каким — лечь на полки истории, покажет время, а пока свое реальное воплощение находят проекты, возможно, не столь масштабные, зато более понятные и реалистичные и по творческой концепции, и по финансовой технологии строительства. Например, в горнолыжном клубе Леонида Тягачева работает сноуборд-парк, при детском оздоровительном центре «Поляны» работает «Чудо-парк», где будет интересно и взрослым, и детям. Тут и роскошный каскадный пруд, и логово Робин Гуда, и различные анимационные шоу и концерты, и даже рыбалка. В 100 км от Москвы создана настоящая птичья страна — парк птиц «Воробы», где проживает около 2 тыс. птиц с разных концов света (кстати, похожий формат — биостанция заказника «Журавлиная родина» неподалеку от Талдома и оленья ферма на Егорьевском шоссе. Похоже, самым масштабным из подобных подмосковных проектов является национальный конный парк «Русь», расположенный в Ленинском районе Московской области. Этот парк расположен в бывшей вотчине графа Орлова, помимо всего прочего — известного конезаводчика. Поэтому большинство парковых активностей здесь связано с удивительным миром лошадей и конного спорта, в котором современность тесно переплетена с русскими историческими традициями. «Охотничий двор», «Орловские конюшни», конноспортивный комплекс «Виват, Россия», конноспортивный клуб «Левадия», пони-клуб. Однако останавливаться на достигнутом никто не собирается. Как сообщили в пресс-службе национального конного парка «Русь», сегодня здесь активно ведется строительство ипподрома рысистых бегах «Орловский». Понятно, что появление в ближайшем Подмосковье ипподрома международного уровня — это и новый шаг на пути многовековой традиции скачек и бегах, и новый виток развития самого парка. Кстати, о традициях. С 20 декабря здесь начинает работать «Город мастеров». Перед этим проектом стоит задача познакомить детей и взрослых с традиционной художественной культурой, историей вещей и ремесел, с настоящими инструментами и материалами, которыми по сей день пользуются традиционные русские ремесленники. ■

ЛЮБОВЬ К ОТЕЧЕСКИМ УСАДЬБАМ

ДОПОДЛИННО НЕИЗВЕСТНО, СКОЛЬКО УСАДЕБ БЫЛО В РОССИИ 100 ЛЕТ НАЗАД. НЕКОТОРЫЕ ИССЛЕДОВАТЕЛИ НАЗЫВАЮТ ЦИФРУ 40 ТЫС. К 2007 ГОДУ, ПО ДАННЫМ ФОНДА «ВОЗРОЖДЕНИЕ РУССКОЙ УСАДЬБЫ», ИХ ОСТАЛОСЬ 7 ТЫС., ПРИЧЕМ БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ НАХОДИЛАСЬ В РУИНИРОВАННОМ СОСТОЯНИИ. ТОЛЬКО В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ УЧТЕНО ПОРЯДКА 320 УСАДЕБ. ЗА ПОСЛЕДНИЕ 2 ГОДА О ВОССТАНОВЛЕНИИ РУССКИХ УСАДЕБ ГОВОРИЛИ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗА ПРЕДЫДУЩИЕ 20 ЛЕТ. ПРИЧИНОЙ ТОМУ СТАЛО ПРИНЯТИЕ НЕСКОЛЬКИХ ПРОГРАММ: МОСКОВСКОЙ «ОДИН РУБЛЬ ЗА ОДИН КВАДРАТНЫЙ МЕТР», ПОДМОСКОВНОЙ «УСАДЬБЫ ПОДМОСКОВЬЯ» И ФЕДЕРАЛЬНОЙ «ЗЕЛЕНый КОРИДОР». ЛЮДМИЛА ЛУНИНА

ВХОД ЗА РУБЛЬ Суть этих начинаний заключается в том, что, во-первых, государство выразило желание привести в порядок исторические усадьбы, во-вторых, признало, что не может это сделать собственными силами и готово почетную обязанность делегировать частным инвесторам. И, в-третьих (это главное, давно ожидаемое нововведение), добросовестный инвестор получает арендные льготы.

Так, согласно губернаторской программе «Усадьбы Подмосковья», объекты культурного наследия, подлежащие восстановлению, передаются в аренду на 49 лет по рыночной ставке арендной платы с условием, что арендатор за свой счет проводит полный комплекс реставрационных работ. Срок реставрации не должен превышать семь лет.

А после окончания реставрационных работ устанавливается размер арендной платы в 1 руб. за 1 кв. м в год.

Программа «Усадьбы Подмосковья» является одной из составляющих глобальной стратегии культурного возрождения региона. Стратегия предусматривает множество инициатив: создание туристических кластеров и гастрономической карты, агротуризм, реконструкцию подмосковных парков, открытие новых музеев, развитие ремесел и др.

Восстановление памятников культуры осуществляют и на федеральном уровне. В нынешнем году Министерство культуры РФ начало осуществлять программу «Зеленый коридор», которая предусматривает помощь инвесторам со стороны государства в воссоздании исторических усадеб. Был разработан регламент передачи памятников истории и культуры в долгосрочную аренду, сделана оценка руин, выбран уполномоченный аукционный дом для проведения торгов. Им стал Российский аукционный дом. Первые торги по программе «Зеленый коридор» состоятся в декабре.



УСАДЬБА И ЕЕ ЦЕННОСТЬ Усадьба — дом богатого русского дворянина. Расцвет усадебного строительства в России пришелся на вторую половину XVIII — начало XX веков. После того как в 1762 году своим «Указом о вольности дворянства» Екатерина II даровала знатным подданным право нигде не работать, многие из них предпочли уехать в провинциальные владения и заняться

там обустройством жизни. Дворяне в те времена были едва ли не самым прогрессивным социальным слоем: потомки петровских сподвижников, предприимчивые, образованные, воспитанные на идеях просвещения. Они строили красивые дома, разбивали вокруг парки с прудами, возводили церкви, создавали театры, коллекционировали произведения искусства. Достаточно посетить московские усадьбы Кусково или Архангельское, чтобы понять, какая концентрация прекрасного (архитектура, живопись, ландшафтный дизайн и проч.) существовала в усадьбах. По сути, они полтора века были формой бытования русской культуры. Половина сюжетов русской классической литературы описывает жизнь в усадьбах. Естественно, явление было глубоко противоречивым: этот расцвет финансовым своим обеспечением имел рабский труд крестьян, что тем не менее не умаляет важности феномена усадебной культуры и ее достижений.

Время после Октябрьской революции сильно прибавило русскому пейзажу индустриальных объектов, но не добавило красоты в обустройство частной жизни. Неудовольствие к русским усадьбам не в последнюю очередь объясняется желанием людей обрести «гения места» — найти, создать или восстановить нечто особенное, что выделяет их область или город на фоне десятков других подобных городов и районов, что восстанавливает исторические связи, дает себя почувствовать укорененным именно на этой земле.

ПРОБЛЕМЫ РОСТА При всей притягательности идеи передать старинные усадьбы на попечение частным инвесторам, сам процесс до конца не оплачен, о чем шла речь на конференции «Возрождение русских усадеб», проведенной 27 ноября ИД «Коммерсантъ» и Российским аукционным домом.

Во-первых, в Подмосковье много неучтенной земли, в том числе бывших усадеб. По сведениям заместителя председателя правительства Московской области Александра Чупракова, такой земли 55 тыс. участков. Только за последний год было найдено и оформлено в собственность области 10 тыс. га.

«Из 320 усадеб, которые находятся в Подмосковье, часть — собственность области, часть — муниципальных образований, часть — в федеральной собственности, а по некоторым нам еще предстоит определить собственника», — говорит Александр Чупраков.

То есть прежде, чем усадьбы отдавать, их надо выявить и юридически грамотно подготовить к аукционам.

Во-вторых, на торгах предметом аукциона является арендная ставка. На уже состоявшихся аукционах она доходила до внушительных сумм — до 2,5 млн руб. на подмосковные объекты и до 90 млн руб. в Москве. То есть пока инвестор осуществляет реконструкцию, он еще платит деньги за аренду объекта. Это, с одной стороны, побуждает делать ремонт максимально быстро, а с другой — траты имеют смысл, если у инвестора есть четкий план, как вложенные деньги вернуть.

Но вот что делать с усадьбами?

Поэтому возникает третья проблема: под какие цели приспособить обновляемые усадьбы, чтобы получать прибыль? В Западной Европе из них повсеместно делают отели, где можно сыграть свадьбу, провести конференцию или закатить грандиозный корпоратив. Но это все реалии свободно развивающегося капиталистического общества, открытого миру, делающего ставку на международный и внутренний туризм. В условиях надвигающейся рецессии и все большей закрытости России многие из этих, казалось бы, очевидных «активностей» будут крайне затруднительны. Неслучайно на конферен-



НАСЛЕДИЕ



ции «Возрождение русской усадьбы» генеральный директор «НДВ Девелопмент» Александр Хрусталева говорил, что в вопросе аренды и восстановления исторических домов инвестором зачастую двигают сентиментальные мотивы (любовь к родному району или городу, мечта иметь собственный «настоящий дворянский дом»), нежели желание действительно сделать бизнес, заработать деньги.

С другой стороны, восстановление исторических усадеб может открыть девелоперу дверь в коридоры столичного и подмосковного правительства, помочь завести не-

обходимые знакомства. Как вариант Government Relations (взаимодействие с органами государственной власти) — это не самая плохая стратегия: творческая и социально ответственная. Что называется, и начальству угодить, и людям сделать полезное.

МАРКЕТИНГ ИСТОРИИ Летом 2013 года бывший директор социальных проектов школы «Сколково» Нунэ Алякян, глава «Архнадзора» Марина Хрусталева и дизайнер Екатерина Тищенко придумали «Центр капитализации наследия». Компания занимается маркетинговыми исследованиями исторических руин: собирает информацию по объекту (кто владел в прошлом, кто владеет в настоящем, какие истории связаны с данным местом, в чем его символично-культурная ценность, какие есть бизнесы и активности вокруг). Далее они определяют юридический статус объекта, составляют бизнес-план реконструкции и, главное, дают варианты будущего использования постройки в зависимости от десятка об-

стоятельств: развития туризма, дорожного сообщения, климата, исторических традиций и проч.

Варианты могут быть самые неожиданные. Например, можно сдавать отреставрированный дом в аренду киношникам. Очень часто им нужны романтические пруды, дома с бельведером, живописные овраги. Прославился же в Англии Highclere Castle, после того как там начали снимать сериал «Аббатство Даунтон». Сегодня владельцы продают билеты на посещение замка по £15.

Среди уже реализованных «Центром капитализации наследия» проектов — вторая жизнь усадьбы Измалково в Переделкино. Она сохранилась в хорошем состоянии, с прудом и парком. Усилиями фонда «Подари жизнь» усадьбу превратили в детский центр реабилитации при Федеральном научно-клиническом центре онкологии, гематологии и иммунологии.

Также «Центр капитализации наследия» составляет досье усадеб, которые выставляет на аукционы правительство Подмосковья.

ЦИФРЫ И ФАКТЫ



Губернаторская программа «Усадьбы Подмосковья» стартовала в ноябре 2013 года. За год по результатам открытых аукционов в аренду передано 15 объектов.

Это девять усадеб из собственности Московской области: Аигино, Черкизово, Пушино-на-Наре, Дом управляющего Балашихинской мануфактурой, Зенино, Спасское, Васино, Кузьминское, Больничный комплекс в усадьбе Гребнево.

Еще шесть усадеб, нашедших своих инвесторов, принадлежали муниципальным властям: Тарасково, Дом Круминга, здание почтовой станции и хозяйственный корпус XVIII века, жилой дом XVIII–XIX веков, хозяйственный корпус XVIII века, флигель городской усадьбы XIX века (все три объекта — в Коломне).

До конца текущего года планируются к выставлению на торги еще две областные усадьбы: Дача Боткина (Чеховский район) и Филатово (Истринский район).

В планах на 2015 год у правительства Московской области еще девять аукционов. На торги будут выставлены усадьбы Авдотьино, Алешково, Богородское-Кишкино, Верзилово (Ф. П. Шаховского), Подмоклово, Ивановское-Безобразово, Никольское-Обольяниново, Виноградово, Ляхово. Последняя усадьба являлась натурой для фильма «Формула любви», и это обстоятельство прибавляет ее легендарной ценности.

Еще две областные усадьбы — Крекшино (дом площадью 317 кв. м) и Бергов, расположенные на территории Новой Москвы, будут выставлены на продажу. Торги по Крекшино запланированы на 17 марта 2015 года. Начальная цена — 3,1 млн руб., шаг аукциона — 93 тыс. руб.

ПОЗИТИВНЫЙ ОПЫТ

Семь из переданных в аренду под восстановление на торгах подмосковных усадеб (Аигино, Черкизово, Пушино-на-Наре, Тарасково, Зенино, Спасское, Кузьминское) взяла в реставрацию инвестиционная группа компаний ASG. По словам председателя совета директоров ASG Алексея Семина, его компания планирует потратить на реконструкцию подмосковных усадеб 5 млрд руб. до 2018 года. Стоимость реконструкции порядка — 100 тыс. за 1 кв. м. В среднем усадьба «под ключ» обходится в 0,5–1 млрд руб.

В ноябре компания ASG отчиталась перед подмосковным правительством о первом завершенном строительстве: лежавшая до этого в руинах полвека усадьба Аигиных в Пушкинском районе меньше чем за год превращена в отреставрированный особняк, который будут использовать и как гостиницу, и как дом приемов.

С учетом безмерно высоких затрат на проведение ремонтно-восстановительных работ усадеб власти Подмосковья оказывают всемерную поддержку инвесторам, которые взяли на себя обязательство восстановить памятники культуры.

С января 2015 года вступает в силу закон Московской области, которым устанавливаются льготные коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки под областными объектами культурного наследия.

Так, на примере усадьбы Аигино, аренда земельного участка площадью около 4,6 га до применения понижающих коэффициентов составляла 1 069 024 руб., после она снизится до 71 268 руб.

Соответственно, после применения льгот стоимость годовой арендной платы может уменьшиться в 15 раз.

В будущем между историческими усадьбами проложат конные, велосипедные и водные маршруты, на их территории заработают гастрономические рестораны, сувенирные магазины и музеи. Большая Москва — мегаполис с 20-миллионным населением, потребители подобного рода туристических маршрутов выходного дня будут всегда. Главное — создать им комфортные условия для отдыха. ■

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ В 2014 ГОДУ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПО МНОГИМ ПАРАМЕТРАМ ЗАНИМАЕТ ВЕРХНИЕ СТРОЧКИ В ОБЩЕРОССИЙСКИХ РЕЙТИНГАХ: ПО ОБЪЕМАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ, КОЛИЧЕСТВУ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ И МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ. ПРИ ЭТОМ ИМЕЮЩИЕСЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ РЕЗЕРВЫ ПОЗВОЛЯЮТ ДОБИВАТЬСЯ БОЛЕЕ ЗАМЕТНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ. НИЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНА КАРТИНА, СЛОЖИВШАЯСЯ В ОБЛАСТИ К КОНЦУ 2014 ГОДА ПО РАЗЛИЧНЫМ ОТРАСЛЯМ: СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОМЫШЛЕННОСТЬ, СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО, ОБРАЗОВАНИЕ, ЗДРАВООХРАНЕНИЕ, СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

КРУПНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ, РЕАЛИЗУЕМЫЕ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

12 транспортно-пересадочных узлов до 2016 года

18 млрд руб. объем инвестиций

30–50 путепроводов
(платные путепроводы через железнодорожные пути взамен существующих переездов)

25 млрд руб. объем инвестиций

Строительство технопарка в Подольском районе. ООО УК «Логистический парк "Сынково"»

5,4 млрд руб. объем инвестиций

12 центров
(создание на территории Московской области сети гемодиализных центров)

4,39 млрд руб. объем инвестиций

14 объектов (создание централизованной лабораторной службы Московской области)

7 млрд руб. объем инвестиций

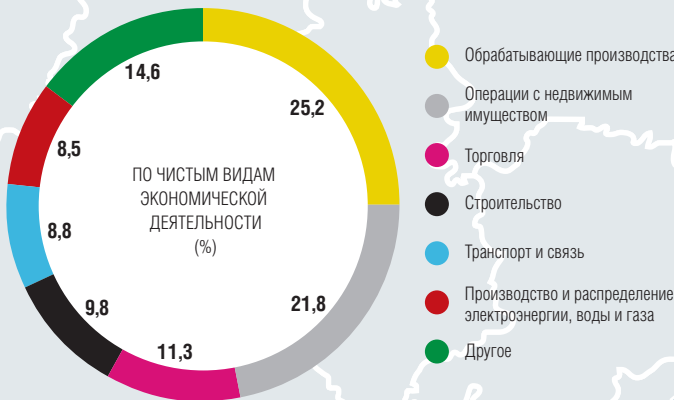
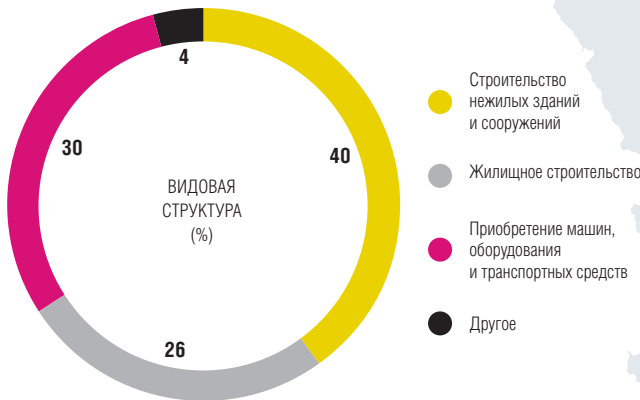
Строительство отеля в деревне Новораково Истринского района

5,52 млрд руб. объем инвестиций

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ
В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ
ПРЕДПРИЯТИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2014 ГОДА

340,7
млрд руб.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ



СТРОИТЕЛЬСТВО

В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОИЗВОДСТВОМ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ ЗАНИМАЮТСЯ СВЫШЕ 1000 ПРЕДПРИЯТИЙ, В БОЛЬШИНСТВЕ — ПРЕДПРИЯТИЯ МАЛОГО БИЗНЕСА. ОСНОВУ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ СОСТАВЛЯЮТ СВЫШЕ 200 СРЕДНИХ И КРУПНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Производство основных видов строительных материалов

Произведено за январь–сентябрь 2014 года	Плиты и плитки керамические (тыс. кв. м)	Кирпич керамический неогнеупорный строительный (млн шт.)	Конструкции и детали сборные железобетонные (тыс. куб. м)	Стекло листовое (тыс. кв. м)	Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона (млн шт.)	Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические (тыс. т)
→	30870,1	249,3	1431,8	49004,3	555,3	2439,9
→	94,1	115,2	90,5	96,8	118	100,3
Изменение к январю–сентябрю 2013 года (%)						

103 млрд руб.

НА ТАКУЮ СУММУ
ПРОИЗВЕДЕНО ПРОДУКЦИИ
ЗА ЯНВАРЬ — СЕНТЯБРЬ
2014 ГОДА ПРЕДПРИЯТИЯМИ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ЖИЛЬЕ

В 2014 ГОДУ ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРУЕТСЯ В ОБЪЕМЕ БОЛЕЕ **7** МЛН КВ. М. ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ КВАРТАЛА ПОСТРОЕНО **4,7** МЛН КВ. М, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ **65,3** % ОТ ПЛАНА. РОСТ ОБЪЕМОВ ВВОДА ПО СРАВНЕНИЮ С СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПЕРИОДОМ 2013 ГОДА СОСТАВИЛ СВЫШЕ **26** %

7,5 Доля ввода жилья эконом-класса (%)

30,7 Доля малоэтажного жилья (%)

17,00 Объем ввода жилья для расселения граждан из аварийного жилищного фонда (тыс. кв. м)

1136 Переселено из аварийного жилищного фонда (чел.)

ВСЕГО НА 2014 ГОД ЗАПЛАНИРОВАНО ПЕРЕСЕЛИТЬ **2 587** ЧЕЛ. ИЗ **68** ТЫС. КВ. М АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО ВЕДЕТСЯ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ЗДРАВООХРАНЕНИЕ ПОДМОСКОВЬЯ» НА 2014–2020 ГОДЫ. ВСЕГО НА ПРОГРАММНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ЗАЛОЖЕНО **102,7** МЛРД РУБ.



В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2014 ГОДУ ОТКРЫТО

6 сосудистых центров

9 первичных сосудистых отделений

35 центров специализированной медицинской помощи пострадавшим в дорожно-транспортных происшествиях

26 офисов врачей общей практики (ВОП)

21 офис ВОП запланирован к открытию до конца 2014 года

В 2014 ГОДУ НАЧАТО СТРОИТЕЛЬСТВО

3 перинатальных центра в Коломне, Наро-Фоминске, Щелково

4 новых родильных дома в Железнодорожном, Пушкино, Раменском, Сергиевом Посаде

ТРУДОУСТРОЙСТВО И ЗАНЯТОСТЬ

УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ В ПОДМОСКОВЬЕ СНИЗИЛСЯ С НАЧАЛА 2014 ГОДА С 2,8% ДО 2,6%. В ЦЕЛОМ ПО РОССИИ УРОВЕНЬ ОБЩЕЙ БЕЗРАБОТИЦЫ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ РАВЕН 4,9%, ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ — 3,0%, ПО МОСКВЕ — 1,3%

Трудоустройство



54,5 ТЫС. ЧЕЛ.
оказано содействие в трудоустройстве. Это превысило аналогичный показатель прошлого года на 1,5%



17,9 ТЫС. ЧЕЛ.
численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в органах службы занятости Московской области

В ОБЛАСТНОМ БАНКЕ ВАКАНСИЙ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ИМЕЮТСЯ СВЕДЕНИЯ О 58 ТЫС. ВАКАНТНЫХ РАБОЧИХ МЕСТАХ, ТО ЕСТЬ НА КАЖДОГО БЕЗРАБОТНОГО ПРИХОДИТСЯ БОЛЕЕ ТРЕХ ВАКАНСИЙ

КУЛЬТУРА

ФИНАНСИРОВАНИЕ СФЕРЫ КУЛЬТУРЫ ИЗ ОБЛАСТНОГО БЮДЖЕТА В 2014 ГОДУ УВЕЛИЧИЛОСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С 2013 ГОДОМ НА 57,8% И СОСТАВИЛО 5,147 МЛРД РУБ.

26 ТЫС. ЧЕЛ.
работают в сфере культуры Московской области

10 ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ в 2014 году были реставрированы на бюджетные средства

15 ПАРКОВ будет восстанавливаться каждый год в Подмоскowie

4 ПАРКА будет строиться

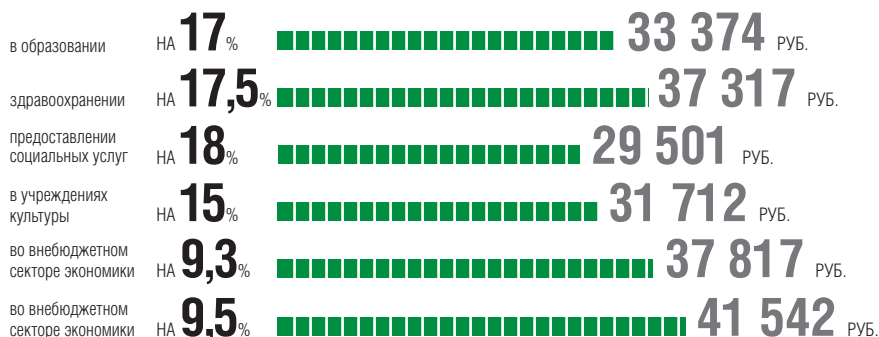


2 МЛРД РУБ.
ВЫДЕЛЕННЫ НА 5 ЛЕТ НА СОЗДАНИЕ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПАРКОВ

ПО УРОВНЮ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ СРЕДИ РЕГИОНОВ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, КАК И В ПРЕДЫДУЩИЕ ГОДЫ, ЗАНИМАЕТ ВТОРОЕ МЕСТО

Оплата труда

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРПЛАТА В БЮДЖЕТНОЙ СФЕРЕ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2014 ГОДА УВЕЛИЧИЛАСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА



ОБРАЗОВАНИЕ

538 МЛРД РУБ.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОГРАММЫ «ОБРАЗОВАНИЕ ПОДМОСКОВЬЯ» В 2014-2018 ГОДАХ

КОЛИЧЕСТВО ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕТСКИХ САДОВ
2013 — 104 объекта
2014 — 123 объекта**
2015 — 177 объектов**

СТРОИТЕЛЬСТВО ШКОЛ
2013 — 12 школ
2014 — 20 школ**

*К 01.01.2016 бюджет полностью ликвидирована очередь на получение мест для детей в возрасте от 3 до 7 лет в детских садах.

**Плановый показатель

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО



50 МЛРД РУБ.

ожидаемый объем привлеченных инвестиций

3 МОЛОЧНЫХ ЗАВОДА введены в эксплуатацию

ЗАО АИС «ФЕРМА РОСТА»

ООО «БРАТЯ ЧЕБУРАШКИНЫ»

ЗАО «АВАНГАРД» ВОЛОКОЛАМСКОГО РАЙОНА

ВВЕДЕНО В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ 51 ТЫС. ГА РАНЕЕ НЕИСПОЛЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Мощность переработки (тыс. т)

36,5

36,5

5,5

ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО

>24 млн деревьев высажено лесниками в 2014 году на площади 6002 га. Более чем по три дерева на каждого жителя области.



2 МЛН ГА

ПЛОЩАДЬ ЛЕСОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (БОЛЕЕ 40% ТЕРРИТОРИИ ВСЕГО ПОДМОСКОВЬЯ)

АКЦИЯ «НАШ ЛЕС. ПОСАДИ СВОЕ ДЕРЕВО», СОСТОЯВШАЯСЯ ОСЕНЬЮ 2014 ГОДА ОДНОВРЕМЕННО ВО ВСЕХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ ОБЛАСТИ, СОБРАЛА ПОЧТИ 100 ТЫС. УЧАСТНИКОВ. УЧАСТНИКИ АКЦИИ ПОСАДИЛИ 1,5 МЛН НОВЫХ ДЕРЕВЬЕВ НА ПЛОЩАДИ 775 ГА. ВСЕГО ЖЕ В ХОДЕ МАССОВЫХ АКЦИЙ 2014 ГОДА ПОСАЖЕНО БОЛЕЕ 1,8 МЛН НОВЫХ ДЕРЕВЬЕВ

СОЦИАЛЬНАЯ ЗАЩИТА

ПРОГРАММА «СОЦИАЛЬНАЯ ЗАЩИТА НАСЕЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

297 МЛРД РУБ.
РАСХОДЫ НА РЕАЛИЗАЦИЮ

24 000 ЧЕЛ.
количество сотрудников в отрасли

202 количество учреждений, оказывающих социальные услуги
700 000 количество получающих социальные услуги

МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ

37 904 всего многодетных семей в Московской области

121 806 детей воспитывается в них

25 000 семей получили сертификаты на региональный материнский (семейный) капитал

ФИЗИКУЛЬТУРА И СПОРТ

СПОРТСМЕНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОЛИМПИАДАХ

ЗИМНИЕ ИГРЫ В СОЧИ 2014 ГОДА



ЗИМНИЕ ИГРЫ В ВАНКУВЕРЕ 2010 ГОДА



РАЗВИТИЕ СПОРТИВНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

35 физкультурно-оздоровительных комплексов начали строить в 2014 году
из них **7** объектов планируется завершить в текущем году

ЭКОЛОГИЯ

АУКЦИОНЫ НА ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКАМИ НЕДР НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

41,5 МЛН РУБ.
ОЖИДАЕТСЯ ПОСТУПЛЕНИЕ ДО КОНЦА ГОДА



16 МЛН руб.
фактически поступило

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

МОСКОВСКУЮ ОБЛАСТЬ СЕГОДНЯ, ПОЖАЛУЙ, МОЖНО НАЗВАТЬ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ СУБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЦИИ. ПОДМОСКОВЬЕ СЕГОДНЯ ГОТОВО ПРЕДЛОЖИТЬ ИНВЕСТОРАМ ВЫГОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ЕЩЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕЗАНЯТЫЕ ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ. ПРИ ЭТОМ РЕГИОН РАСПОЛАГАЕТ ОДНИМ ИЗ КРУПНЕЙШИХ В СТРАНЕ СОБСТВЕННЫМ РЫНКОМ СБЫТА. СУДЯ ПО ВСЕМУ, МОСКОВСКУЮ ОБЛАСТЬ УЖЕ В САМОЕ БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ОЖИДАЕТ НАСТОЯЩИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БУМ.

КИРА РЕМНЕВА

ОБЛАСТНОЙ РЫНОК Действительно, все базовые экономические показатели региона сегодня выглядят более чем привлекательно. Подмосковье наравне с Москвой и Санкт-Петербургом стабильно входит в тройку лидеров по инвестиционной привлекательности. Валовой региональный продукт по итогам 2012 года составил \$81,33 млрд. Для сравнения: в Санкт-Петербурге этот показатель тогда равнялся \$76,37 млрд. Кроме того, Подмосковье справедливо считается одним из крупнейших потребительских рынков страны: на него приходится треть всех потребительских расходов.

Среди других привлекательных для инвесторов факторов можно выделить также сравнительно дешевую рабочую силу (зарплаты в регионе на 30% ниже, чем в соседней Москве), притом что 71% трудоспособного населения имеют высшее и профессиональное образование.

Заметим, что в последние годы показатели по объему инвестиций в регион держатся на стабильно высоком уровне — так, в 2011 году объем инвестиций в основной капитал составил \$15 млрд, в 2012-м — \$17,2 млрд, в 2013-м — \$19,2 млрд. Кроме того, в области уже сегодня реализованы достаточно крупные проекты с участием иностранных инвесторов — таких компаний, как «Ашан», Hyundai, Metro, LG, Campina, Mars и многие другие.

Вместе с тем, по прогнозам аналитиков рынка, в ближайшие годы объемы инвестиций в регионе могут показать действительно взрывной рост. Среди основных причин — рост строительства жилья и, как следствие, увеличение и без того больших объемов потребительского рынка, а также развитие инфраструктуры, в том числе дорожной сети. «Основной потенциал развития Московской области состоит в том, что сейчас там возводятся большие объемы жилья, а следовательно, растет население региона и платежеспособный спрос на продукцию ритейлеров, на офисы и т. п., — подтверждает управляющий партнер компании DNA Realty Антон Белых. — Также фактором повышения привлекательности области является развитие инфраструктуры, строительство дорог, метро. Например, когда в городе Реутове появилась станция метро „Новокошино“, а рядом с ней сразу начали вырастать торговые центры, открываться рестораны».

Не стоит забывать и о том, что в Подмосковье традиционно размещались как высокотехнологичные производства, так и научные центры. Так, в таких городах, как Подольск, Коломна, Климовск, развивалось высокоточное приборостроение и машиностроение, Пущино, Черноголовка и Оболенск славились фармацевтическими производствами, Королев и Дубна — высокотехнологичными разработками, инновационными производствами, космической промышленностью.

Исторически сложившиеся «специализации» городов, а также высокий кадровый потенциал можно успешно использовать и сегодня, развивая наукограды и технопарки. «Подмосковье имеет производственные мощности по изготовлению продуктов питания, медикаментов, — отмечает вице-президент компании NAI Besar Александр Иерусалимов. — Кроме того, многие воспринимают Подмосковье как часть общей большой агломерации, включающей в себя Москву, поэтому в этом смысле невозможно отделять область от Москвы. Потенциал Московской области связан с доходами населения, которые формируются и зарабатываются в столице. Возможность организации ритейла и логистического бизнеса позволяют развивать регион как логистический центр».

Сегодня, по данным регионального Министерства инвестиций и инноваций, структура инвестиций по чистым

видам экономической деятельности такова: основной поток (25,2%) направляется в обрабатывающие производства, на втором месте (21,8%) — операции с недвижимым имуществом, развитие торговли (11,3%) занимает третье место, далее идут строительство — 9,8%, транспорт и связь — 8,8%, а также производство и распределение электроэнергии, воды и газа — 8,5%.

В настоящее время в ведомстве уже разработана Дорожная карта по внедрению Стандарта деятельности органов исполнительной власти по созданию благоприятного инвестиционного климата, а также подготовлен проект Инвестиционной стратегии региона до 2020 года.

Кроме того, в регионе создано ОАО «Корпорация развития Московской области», занимающееся реализацией важных инвестиционных проектов, подготовкой промышленных площадок, а также созданием инфраструктуры поддержки инвесторов.

СНАЧАЛА — ДОРОГИ Как отмечают эксперты, одной из ключевых проблем в развитии региона до не-

давнего времени было отсутствие развитой транспортной инфраструктуры. Очевидно, поэтому реализация проектов в транспортной сфере сегодня считается одной из приоритетных. «Развитие области сдерживалось отсутствием транспортной и социальной инфраструктуры, и даже более выгодные по сравнению с Москвой условия развития проектов не могли перевесить этот недостаток, — констатирует вице-президент по финансам компании Storm Properties Дмитрий Еремин. — Однако в последнее время ситуация меняется к лучшему. С присоединением новых территорий началась активная реконструкция дорожно-транспортной системы, инженерной инфраструктуры».

Одним из самых масштабных инвестиционных проектов в области транспорта можно считать строительство Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД), которое планируется завершить к 2018 году. «Проект ЦКАД связан прежде всего с грузовыми потоками, чтобы отвлечь входящие грузовые потоки от Москвы и ближайшей агломерации и пустить их транзитом, разгрузив, та-

ким образом, городскую инфраструктуру, — рассказывает Александр Иерусалимов. — Кроме этого в районе ЦКАД возникает шикарная возможность развития необходимой для транзита логистической структуры, что увеличит привлекательность Московской области, а также будет выгодно для Москвы». По его словам, строительство ЦКАД реализуется на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП) с привлечением к строительству крупных инвестиционно-строительных холдингов.

Среди других приоритетных направлений развития прилегающих к ЦКАД территорий выделяют также промышленность, сервисное обслуживание автотранспорта, торговлю, АЗС и жилищное строительство. Предполагаемый объем инвестиций в развитие прилегающих территорий составит около \$15 млрд.

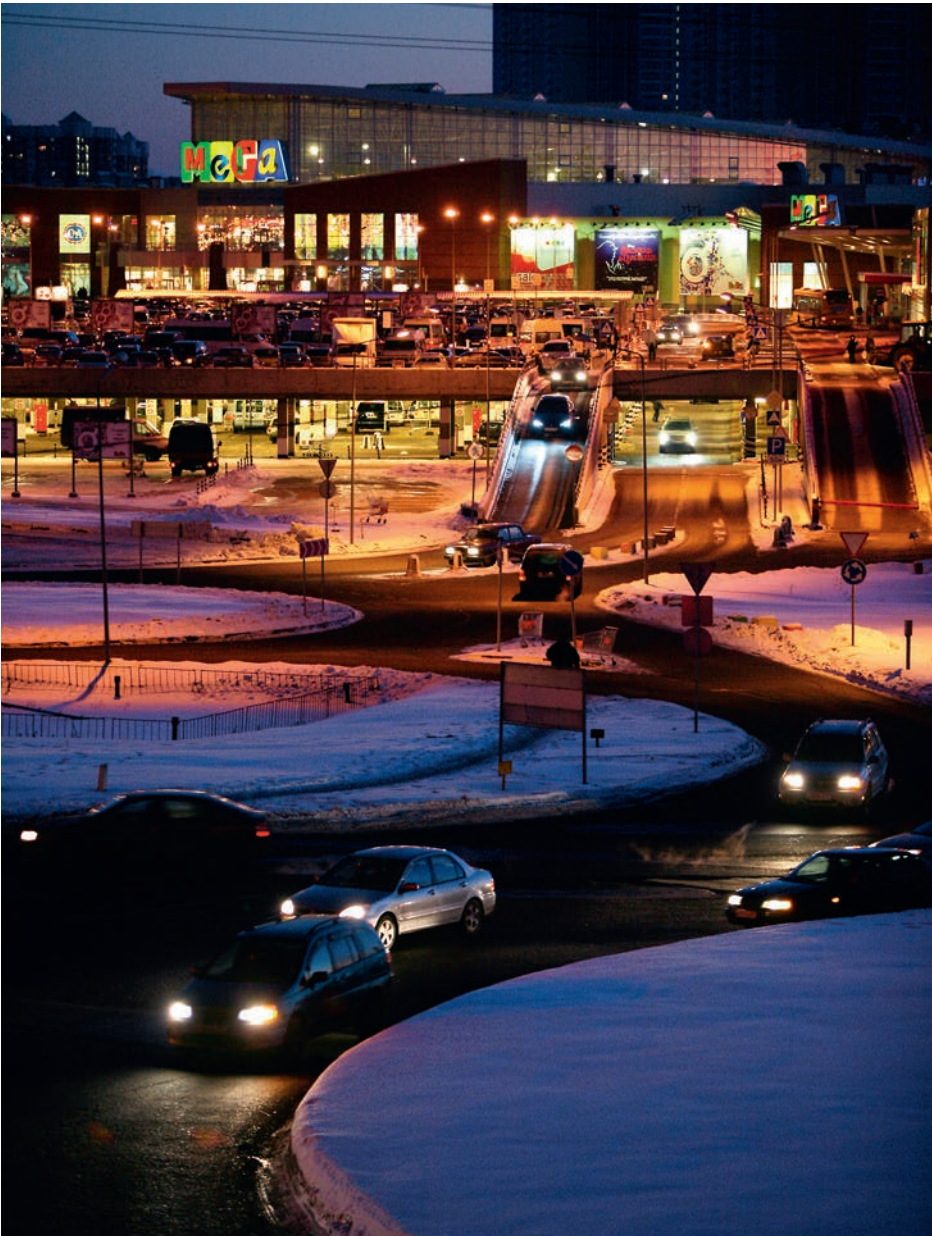
Другой, не менее амбициозный проект в сфере развития транспортной инфраструктуры — строительство транспортно-пересадочных узлов. Всего их предполагается возвести 120, а первая очередь, которая должна быть введена в эксплуатацию до 2016 года, составит 12 транспортно-пересадочных узлов. Общий объем инвестиций первой очереди — \$0,6 млрд.

В планах правительства области также создание платных путепроводов — мостов через железнодорожные пути, которые построят взамен существующих одноуровневых железнодорожных переездов. Проект реализуется в рамках программы ГЧП — область заключает с инвесторами концессионные соглашения на срок от 10 до 25 лет. Предполагаемый срок окупаемости проекта — шесть-восемь лет. В общей сложности до 2018 году в области планируется построить 30–50 таких путепроводов.

Есть в транспортной сфере и проекты, которые будут реализованы исключительно за счет частных инвестиций. Один из них — проект компании «Мортон» по строительству скоростного трамвая. Компания сама разработала и предложила этот проект, который не так давно был одобрен властями. «Девелопер получил возможность комплексного развития застроенных территорий и готов инвестировать в развитие скоростного трамвая для того, чтобы связать свою застройку, находящуюся в районе Южное Бутово, с Коммунаркой и, таким образом, организовать и улучшить связи между регионами и областью», — поясняет Александр Иерусалимов.

Среди других инфраструктурных проектов, реализуемых в области по программе ГЧП, можно выделить проекты в сфере ЖКХ, в основном касающиеся теплоснабжения, водоотведения и водоподготовки. Первые из них должны быть запущены уже в будущем году. На сегодняшний день, по словам чиновников, в каждом муниципальном районе уже созданы рабочие группы. В настоящее время в каждом районе уже есть по два-три потенциальных инвестора, которые готовятся представить конкретные предложения по своему участию в том или ином проекте. Примечательно, что среди желающих оказались даже иностранные компании, готовые предложить новые технологии, которые позволят существенно снизить себестоимость услуг ЖКХ.

ВСЕ В ПАРК Начавшееся развитие транспортной инфраструктуры существенно повысило привлекательность создаваемых в регионе индустриальных парков. На сегодняшний день в Подмосковье уже есть семь действующих индустриальных парков, еще восемь находятся на стадии проектирования.



ГЕОРГИЙ ШИКАЛОВ / ТАСС

ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ОБЛАСТИ СОСРЕДОТОЧЕН ВОКРУГ МКАД

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

Предполагается, что до конца 2016 года заработают еще четыре индустриальных парка: «Ожерелье», «Есипово», «Ступино-2» и «Кубинка».

Всего же область готова предложить инвесторам 65 готовых площадок, 10 из которых уже обладают развитой инфраструктурой.

Очевидными преимуществами промышленных площадок в Московской области эксперты считают близость к рынкам сбыта и поставщикам, транспортную доступность, реальную административную поддержку, а также обеспеченность транспортной инфраструктурой. «В целом в Московском регионе высокий потенциал развития имеют Ногинский, Раменский, Одинцовский, Дмитровский и Клинский районы, — рассуждает старший консультант отдела исследований рынка компании CBRE Оксана Федулова. — Это значит, в данных районах помимо открытых и действующих производств есть резерв (высокий потенциал) кадров и инфраструктуры для дальнейшего промышленного строительства и роста объема прямых инвестиций в экономику региона».

Не стоит забывать и о том, что в индустриальных парках власти предлагают бизнесу весьма привлекательные условия для развития — это касается как стоимости земельных участков, так и налогового режима. Это могут быть снижение налога на прибыль с 20% до 15,5–16%, а также более низкие или даже нулевые ставки по земельному, имущественному и транспортному налогам.

Например, в федеральной ОЗЗ «Дубна» налог на прибыль снижен аж до 13,5%, платежи во внебюджетные фонды составляют 14%, кроме того, действуют десятилетние каникулы по налогам на имущество и землю. Кроме того, в Дубне действует режим свободной таможенной зоны.

Заметим, что на сегодняшний день Дубна считается одним из успешных уже реализованных проектов. Общий объем инвестиций в создание ОЗЗ составил \$135 млн, было создано 1,2 тыс. новых рабочих мест. Среди базовых специализаций ОЗЗ «Дубна» — ядерно-физические и нанотехнологии, информационные технологии, био- и медицинские технологии, а также проектирование сложных технических систем.

На сегодняшний день компаниями, работающими в ОЗЗ «Дубна», уже было получено около 40 новых патентов.

Вообще среди крупнейших резидентов индустриальных парков Подмосковья такие компании, как Tetra pack, Metro, Kimberly-Clark, Nestle, Mars, Campina, KRKA, Bayer, «Леруа Мерлен», «Херманн-Россия» и другие.

МАГАЗИНЫ В КАЖДЫЙ ДОМ Однако настоящий инвестиционный бум сегодня в регионе переживает розничная торговля. Достаточно сказать, что инвестиции в эту отрасль экономики по итогам уходящего года в Московской области оказались одними из самых высоких по стране.

Показательный пример — строительство торгово-производственного комплекса «Глобус» в Ногинском муниципальном районе. «Компания «Глобус» построила и организовала производственные цеха: по переработке мяса, рыбы. Также на территории нового торгово-производственного комплекса открыты собственная пекарня и кондитерский цех. Таким образом, речь идет о формировании торгово-производственного комплекса полного и замкнутого цикла, когда торгово-производственная компания берет на себя по некоторым позициям ассортиментного ряда все циклы переработки, производства, логистики и транспортировки. Мы говорим о том, что наша областная розничная торговля — это не только сфера инвестиций, производства, новых рабочих мест, но еще и сфера реализации новых технологий. И это очень важно, это говорит о развитии сектора потребительского рынка, о повышении качества жизни наших жителей», — заявил министр потребительского рынка и услуг Московской области Владимир Посаженников.

Вообще, как отмечают участники рынка, в регионе сегодня есть еще большой потенциал для развития торговой недвижимости. И сегодня, когда в регионе увеличивается население и идет бурное строительство жилья, скорее всего, большинство ритейлеров с удовольствием придут в регион либо расширят там свое присутствие. «Хотя статистически рынок Подмосковья насыщен качественными ТЦ, важно понимать, что основной объем качественных торговых площадей в области сосредоточен вокруг МКАД, — замечает директор департамента коммерческой недвижимости ГК RRG Юрий Тараненко. — По



В ПОДМОСКОВЬЕ ТРАДИЦИОННО РАЗМЕЩАЛИСЬ КАК КРУПНЫЕ НАУЧНЫЕ ЦЕНТРЫ ...

мере отдаления от Кольцевой насыщенность городов торговой недвижимостью снижается, то есть фактически ситуация в регионе неравномерная».

Вместе с тем, прогнозируют специалисты, уже в ближайшие годы положение может выправиться. Например, сегодня во многих новых жилых микрорайонах на первых этажах домов начинают появляться несетевые продуктовые ритейлеры. Не исключено, что в ближайшее время к ним присоединятся и сетевая розница. «В Московской области уже очень давно активно развиваются сетевые операторы продуктового ритейла, такие как «Магнит», «Дикси», «Монетка», АТАК и другие дискаунтеры. При этом за последние несколько лет даже в удаленных городах стали открываться и операторы более высокого уровня: «Перекресток», «Лента», «Виктория» и даже «Азбука вкуса». Если дискаунтеры открываются и в крупных городах, и в самых маленьких, то более дорогие операторы предпочитают города с населением от 70–100 тыс. человек и выбирают для открытия своих магазинов лишь центральные локации», — рассуждает Антон Белых.

Помимо продуктового ритейла в области также идет развитие складского девелопмента. Во многом это связано с ростом грузооборота между Москвой и южными регионами, что повышает спрос на складские помещения на трассе «Дон», Симферопольском и Киевском направлениях. «Интересны складские проекты, ориентированные на аэропорты и крупные магистрали — по этим параметрам наиболее привлекательны Ленинградское и Дми-

тровское направления. Еще одно популярное направление — Минское, хотя здесь и нет аэропортов, зато проходит «дорога в Европу», — добавляет Юрий Тараненко.

Текущий объем логистических площадей в области составляет 9,6 млн кв. м. При этом оценочный потенциал этого рынка составляет почти 20 млн кв. м.

Также в ближайшие годы в области планируется строительство офисных кластеров. В первую очередь в таких районах, как Одинцово, Железнодорожный, Красногорск.

«Аренда качественного офиса за пределами Садового кольца уже не вызывает резкой критики, а, напротив, становится признаком разумного арендатора, оптимизирующего расходы. Все эти факторы открывают новые горизонты в освоении прилегающих к МКАД территорий», — констатирует Дмитрий Еремин.

В этой связи весьма привлекательным может стать офисный кластер «Одинцово-Сити». Удобное месторасположение — на федеральной трассе Москва—Минск, причем всего в 10 км от МКАД. Кроме того, «Одинцово-Сити» соседствует с инновационным центром «Сколково» (всего в 6 км) и международным аэропортом Внуково, расположенным всего в 5 км от него.

И ПОСЕЕМ, И ВСПАШЕМ Поистине огромные ресурсы для развития есть и у агропромышленного комплекса (АПК) Подмосковья. Инвестиции в сельское хозяйство сегодня оказываются тем более актуальными, если учитывать уже запущенные программы по импортозамещению продовольственных товаров, подпавших под санкции.

В Московской области, отмечают участники рынка, традиционно развивались два направления: овощевод-

ство и мясомолочное животноводство. «Сейчас мы видим существенный интерес к сельскому хозяйству у руководства области, в том числе к молочному животноводству. Недавно регион провел международную конференцию, где была обозначена вся основная проблематика по АПК. И самое главное, мы услышали от губернатора, что сейчас будет разрабатываться стратегия развития молочной отрасли и молочного животноводства», — рассказывает председатель правления национального Союза производителей молока Андрей Даниленко.

Среди первоочередных мер государственной поддержки участники рынка обозначают помощь в аккумуляции достаточных земельных ресурсов, быстрой регистрации земли в собственность, помощь в получении разрешения на строительство. С сельхозземлями в Подмосковье сегодня и правда есть определенная проблема. Дело в том, что в регионе на сегодняшний день существует достаточно большое количество необрабатываемой земли. Однако власти уже начали решать эту проблему: по планам региональных властей ежегодно в сельхозоборот должно возвращаться до 50 тыс. га. Дабы простимулировать «латифундистов», имеющих крупные земельные участки лишь в качестве «спящих активов», в регионе уже были введены штрафы за простаивающие без обработки сельхозземли, повышено налоговое бремя. Вместе с тем пока еще в Подмосковье есть регионы, где уровень использования земельных ресурсов едва-едва дотягивает до 50%.

Однако политика властей в области АПК понемногу начинает приносить свои плоды. Так, в текущем году в сельхозоборот удалось ввести 51 тыс. га ранее не использованных земель. В общей сложности, по подсчетам регионального Минсельхоза, областной АПК по итогам текущего года сработал с прибылью в 5,3 млрд руб., что в четыре раза выше, чем в прошлом году.

Кстати, в нынешнем году в Подмосковье уже было введено в эксплуатацию три новых молочных заводы — в Серебряно-Прудском, Дмитровском и Волоколамском районах. «Есть очень много хозяйств, которые имеют потенциал для развития, также есть и «латифундисты», которые купили очень много земли, которую нужно как-то осваивать. Молочное животноводство могло бы быть одним из направлений», — резюмирует Андрей Даниленко.

Особая привлекательность инвестиций в АПК Московской области, по словам инвесторов, заключается еще и в том, что регион находится в непосредственной близости от Москвы — огромного рынка сбыта, потребности которого на сегодняшний день пока не удовлетворены.

Так что, похоже, что, несмотря на наступающий экономический кризис, а возможно, и благодаря ему в Подмосковье уже полным ходом начался процесс восстановления и развития промышленных предприятий, компаний агропромышленного комплекса, высокотехнологичных инновационных производств. ■



...ТАК И ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫЕ ПРОИЗВОДСТВА

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

«В САНКЦИОННЫХ ОТРАСЛЯХ ИНВЕСТОРОВ СТАЛО БОЛЬШЕ»

ПОХОЖЕ, ВЛАСТИ ПОДМОСКОВЬЯ РЕШИЛИ ПОКАЗАТЬ, КАК НЫНЕШНИЕ КРИЗИСНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В ЭКОНОМИКЕ МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ СЕБЕ ВО БЛАГО. НОВЫЕ ДОРОГИ, МОЛОЧНЫЕ ФЕРМЫ И МЕДИЦИНСКИЕ ЦЕНТРЫ — ВОТ ДАЛЕКО НЕ ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОЕКТОВ, РЕАЛИЗАЦИЯ КОТОРЫХ УЖЕ ИДЕТ ПОЛНЫМ ХОДОМ. О ТОМ, ЧЕМ РЕГИОН СЕГОДНЯ ТАК ПРИВЛЕКАЕТ ИНВЕСТОРОВ, МЫ ПОБЕСЕДОВАЛИ С ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ДЕНИСОМ БУЦАЕВЫМ.

GUIDE: По инвестиционной привлекательности Подмосковье ставят на третье место сразу после Москвы и Санкт-Петербурга. Что сегодня регион может предложить потенциальным инвесторам?

ДЕНИС БУЦАЕВ: Действительно, у Московской области высокий инвестиционный рейтинг. Это связано с целым рядом объективных и субъективных факторов. Объективно Москва и Московская область сегодня являются крупнейшими рынками сбыта. Однако в Москве, как мы понимаем, некоторые сектора экономики могут развиваться крайне слабо. Как, например, промышленный сектор. В Москве из-за отсутствия земельных участков просто нельзя расположить такое количество предприятий, как в Московской области. Наш регион располагает земельными ресурсами и возможностью размещения промышленных предприятий.

Если говорить о конкретных отраслях экономики, то есть ряд направлений, в которых мы были традиционно сильны, — это сельское хозяйство, перерабатывающая и пищевая промышленность, электроника, автокомпоненты, химия и мебель. Но во все эти отрасли сейчас необходимы дополнительные инвестиции — сегодня это, так называемые забытые герои, которые, как мы считаем, в некоторых случаях незаслуженно забыты.

Кроме того, у нас есть и некоторые прорывные направления, которые возникли сравнительно недавно, но уже являются в определенной степени драйверами экономического развития. Это, например, торговля, которая в разумных, сбалансированных пределах является стимулирующим элементом экономики. И сейчас, когда ритейл приходит в средние и дальние районы нашего региона, он стимулирует целый ряд бизнес-процессов, связанных с развитием малого и среднего бизнеса, с появлением совершенно новых стандартов качества для производителей.

Г: Московская область сегодня переживает настоящий бум жилищного строительства. Как это способствует развитию региона в целом?

Д. Б.: Строительство жилья — это одно из наших стратегических направлений экономического развития. Но здесь нужно быть осторожным, поскольку очень важно, чтобы строительство жилья было привязано к созданию рабочих мест именно на нашей территории. А то возникает явный дисбаланс в развитии региона: люди покупают жилье, но в силу отсутствия работы у нас ищут ее на территории соседнего региона, в Москве. Такой дисбаланс приводит к ежедневной трудовой миграции: утром люди уезжают на работу, а вечером возвращаются домой. Это и дополнительная нагрузка на инфраструктуру, и исключение трудоспособного населения из экономической налоговой базы. В конце концов, это неудобно и самим жителям, которые вынуждены тратить время и деньги для того, чтобы обеспечить себя работой.

Поэтому сейчас, рассматривая все проекты, связанные со строительством жилья, мы оцениваем возможность создания новых рабочих мест. В этой связи одним из приоритетных направлений развития для нас является создание индустриальных и промышленных площадок. Это то, что должно позволить нам привлекать больше инвесторов в реальный сектор экономики, что позволит создать большое количество новых рабочих мест.

Г: В чем суть программы по развитию технопарков? Есть ли уже какие-то первые результаты?

Д. Б.: Наша региональная программа по развитию индустриальных площадок предусматривает создание таковых прак-



ДМИТРИЙ ЛЕКАРЬ

тически в каждом районе. Это должна быть либо площадка для промпроизводства, либо техно- или бизнес-инкубатор.

Работу над этим ведет отдельная Корпорация развития Московской области, объединившая все проекты, нуждающиеся в поддержке. На сегодняшний день у нас уже подобрано 64 площадки, и примерно половина из них либо уже созданы, либо находятся в высокой степени готовности. В качестве наиболее удачных примеров могу привести Ступинский, Дмитровский и Домодедовский технопарки, индустриальный парк Deга в Ногинске. Все это примеры площадок, которые развивались на деньги частных инвесторов.

Г: В Подмосковье традиционно достаточно хороши были развиты предприятия АПК. Что сегодня происходит в этой сфере?

Д. Б.: Если говорить про сельское хозяйство, то все мы прекрасно помним, что в свое время из трех орденов Ленина два наш регион получил именно за развитие сельского хозяйства. АПК является универсальным инструментом использования всего того земельного ресурса, который находится на территории нашего региона.

Ведь в настоящий момент потребность рынка в сельхозпродукции многократно превышает существующие производственные мощности. Так что АПК — это чуть ли не единственная сфера экономики, которая пока не занята. Этому во многом способствовали последние события, связанные с ограничительными мерами (санкциями). Но мы считаем, что и без санкций сельхозбизнес является очень выгодным с точки зрения возможности выхода на рынок.

Но важно понимать, каким именно видом бизнеса вы будете заниматься. Например, в растениеводстве у нас уже есть интересные проекты, например тепличные комплексы, которые являются высокомаржинальными и являются крайне востребованными на рынке.

Кроме того, на нашей территории расположены крупнейшие предприятия по переработке молока (Danone и PepsiCo). Мы также говорим о том, что на территории региона должны обязательно появиться крупные сырьевые игроки, производители молока.

Например, за последний год у нас уже появились три предприятия, которые не просто построили фермы, но и

обзавелись перерабатывающими заводами и выпускают продукцию под собственной торговой маркой.

Г: Многие годы развитие мясомолочного животноводства у нас шло достаточно медленно во многом потому, что это длинные инвестиции. Почему вы считаете, что сейчас, в условиях кризиса, инвесторы будут готовы вкладывать деньги в отрасль?

Д. Б.: Действительно, инвестиционный цикл в молочке достаточно большой в сравнении с теми же тепличными хозяйствами. И в этом отношении отрасль нуждается в специальных мерах поддержки. Сейчас мы совместно с федеральным центром обсуждаем возможность сокращения капитальных затрат, которые несут инвесторы при открытии новых производств, реализации новых проектов. Таким образом, чтобы сократить срок окупаемости и сделать отрасль более выгодной.

Не забывайте, что, несмотря на длинные инвестиции, у молочки есть и свои плюсы. Это достаточно стабильный рынок с возможностью диверсификации бизнеса. Это может быть и производство мяса, и молока, и молочных продуктов длительного хранения.

Так что если подойти к вопросу переработки сырья максимально эффективно, то рентабельность можно поднять вплоть до 30%.

Кроме того, можно строить собственные каналы сбыта. У нас на территории Московской области уже есть несколько компаний, которые построили свою сеть по сбыту молока. Самый яркий пример — это «Братья Чебурашкины» и «Рузское молоко» — две компании, которые устанавливают собственные вендинговые аппараты. Это принципиально новый подход, позволяющий производителям на каждом этапе товаропроводящей цепочки собрать свою рентабельность.

Важно также понимать, что при наличии собственного канала продаж появляется возможность конкурировать со стандартными предложениями сетевой розницы. Таким образом, ритейлеры тоже становятся более гибкими на переговорах с производителями.

Продуктовый ритейл на территории Мособласти развивается весьма активно. Но для нас принципиально важно, чтобы торговля на территории области поддерживала наших производителей. Поэтому мы очень благодарны крупнейшим торговым сетям, которые в прошлом году подписали соглашение о взаимодействии с правительством региона, в рамках которого они предоставляют специальные меры поддержки по выходу на рынок наших производителей.

В качестве одного из примеров такого взаимодействия могу привести семинары для фермеров, которые проводит «Метро», где их обучают, как добиться таких качественных показателей, которые бы позволили их продукции оказаться на прилавке. Я считаю, что это для поставщиков очень полезный опыт, ведь стандарты «Метро» — одни из самых жестких. Если поставщик может их соблюдать, потом для него открыты двери во все сетевые магазины.

Г: Есть ли у вас инвестиционные проекты, реализуемые в рамках государственно-частного партнерства?

Д. Б.: Такие проекты у нас есть в социальной сфере. Это, в частности, строительство высокотехнологичных медицинских центров. Так, в настоящий момент у нас уже стартовал проект по строительству онкологического центра. В соглашении с инвестором мы предусматриваем загрузку медицинского центра пациентами с полисами обязательного медицинского страхования, а инвестор, в

свою очередь, за счет вложения собственных средств осуществляет проектирование, строительство и техническое оснащение этого центра. Подобные проекты длительные — рассчитаны на 12–20 лет. Но, что важно, мы создаем комплексные объекты, которые с момента их ввода в эксплуатацию будут принадлежать государству. А инвестор извлекает прибыль, оперируя данным объектом в пределах определенного срока.

Также одним из наших приоритетов является дорожное строительство. Ведь без развития инфраструктуры мы не сможем развивать экономику. Самый большой проект, который у нас реализуется в этой сфере также в формате ГЧП, — это создание Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД). Она свяжет те районы, которые в настоящий момент друг от друга оторваны, таким образом, так называемое предкадье получит новый стимул для развития.

Кроме того, мы ведем проекты, связанные со строительством платных железнодорожных переездов или мостовых переходов. Также у нас есть несколько проектов, связанных со строительством платных объездных дорог — в эти проекты мы также приглашаем инвесторов, которые заинтересованы в долгих, но стабильных инфраструктурных проектах.

А еще у нас есть амбициозный проект по строительству подмосковного метро, трамвайного круга, который свяжет все районы Московской области. Это будет кольцо общей протяженностью 500 км. Сейчас уже сформировано техническое задание на написание концепции этого проекта, который также будет реализован в формате ГЧП. В нем примут участие крупнейшие компании — производители соответствующего оборудования, уже имеющие опыт строительства подобного рода объектов в других странах.

Г: Много говорится о том, что нынешний кризис может стать драйвером экономического роста. Так ли это и нет ли опасности оттока иностранных инвестиций?

Д. Б.: К счастью, у нас нет падения уровня иностранных инвестиций. Примерно треть наших инвесторов — зарубежные игроки рынка. Причем они присутствуют практически во всех отраслях — это и ритейл, и транспорт, и промышленность.

Инвесторов в санкционных отраслях стало больше. А если говорить, например, про сельское хозяйство, то здесь санкции и вовсе послужили определенным стимулом. Позиции на рынке изменились таким образом, что теперь представился, по сути, уникальный шанс поучаствовать в незанятом секторе экономики. Это как прыгнуть в последний вагон уходящего поезда.

Кроме того, многие, кто до этого занимался поставками из-за рубежа, в настоящий момент в силу санкций задумались о локализации предприятий. Что касается импортозамещения со стороны наших производителей, то и этот процесс получил дополнительный толчок. Здесь стоит оговориться, что эта тенденция наметилась еще в конце 2012 года: многие предприятия целенаправленно занимались тем, что искали возможности для локализации и импортозамещения продукции. Но для такого большого рынка, как Россия, это неизбежный процесс. Мы все понимаем, что при наличии новых технологий и новых форм сбыта импортозамещение всегда будет более выгодным, чем импорт со стороны. Поэтому в этом отношении мы сейчас видим, может быть, некоторую интенсификацию процессов, начавшихся еще год-полтора назад.

Беседовала КИРА ДЕЛИВЕРИЯ

ПРЯМАЯ РЕЧЬ А ВЫ БЫ ЧТО С ПОДМОСКОВЬЕМ СДЕЛАЛИ?

Игорь Брынцалов, председатель московской областной думы:

— Подмосковье — уникальный регион: у нас есть городские округа, прилегающие к столице, есть крупные культурно-исторические центры — Сергиев-Посад, Зарайск, Коломна, Подольск, Серпухов, а также отдаленные сельскохозяйственные районы. К сожалению, это многообразие имеет и обратную сторону медали. Качество жизни в пристоличных муниципалитетах значительно выше, чем на периферии. Наукограды получают дополнительное финансирование из федерального бюджета. Где-то администрации работали эффективно — в этих районах и городах есть производство, есть инвесторы. Где-то наоборот: изношена социальная и инженерная инфраструктура, молодые люди мечтают оттуда уехать. Яркий пример — военные городки: прежнее руководство Минобороны высасывало весь потенциал городков через аффилированные управляющие компании. Успешное будущее Подмосковья будет зависеть от того, насколько успешно мы сможем реализовать идеи по формированию единого качества жизни в регионе. Это значит, что любая жилищная застройка вне зависимости от типа и дальности расположения населенного пункта должна будет сопровождаться возведением социальной инфраструктуры: детских садов, школ, больниц и многого другого. Сейчас это не просто пожелания — такие нормы оформлены в региональном законодательстве. В регионе действует гибкая система поддержки инвесторов, и мы, конечно же, стараемся привлечь их в отдаленные поселения, создавая там новые рабочие места. На повестке дня в парламенте Закон о благоустройстве, который обяжет муниципальные власти формировать единый облик наших городов и сел. Такая стандартизация направлена именно на сохранение нашего культурного и архитектурного многообразия, ведь с конца прошлого века мы лишились слишком многого: буквально вымирали деревни и села, разрушались памятники, опустошались города.

Сергей Чернин, председатель комиссии общественной палаты РФ по экологии и защите окружающей среды:

— Подмосковье нужно развивать комплексно — с учетом необходимости строительства инфраструктуры, систем энергообеспечения и современных методов утилизации отходов. Регион сейчас развивается бурно, там молодой губернатор, который старается реализовать много новаций. Недавно Андрей Воробьев высказал очень здравую идею о необходимости закрытия мусорных полигонов и замены их на современные центры вторичной переработки ресурсов. Очень надеюсь, что эта идея будет реализована. В Подмосковье уже исчерпаны возможности выделения новых земель под свалки, а общая площадь существующих составляет, по разным оценкам, от 10,5 тыс. до 13 тыс. га. Это влечет за собой огромные проблемы с загрязнением атмосферы и подземных вод. При этом полигон — это не только то место, где лежит мусор, это еще и значительная санитарная зона вокруг. Переход на современные технологии переработки мусора будет означать улучшение экологической ситуации в регионе и высвобождение огромных территорий под полезную застройку за счет уменьшения площади санитарных зон.

Михаил Блинкин, директор института экономики транспорта и транспортной политики вшэ:

— Начну с того, чего бы я точно не сделал. Например, многоэтажное высотное строительство ближнего пояса Подмосковья от Балашихи до Наро-Фоминска в любом направлении. Очевидная ориентация жителей этих застроек на рабочие места в Москве и даже в ЦАО создают транспортную задачу, не решаемую в принципе никогда. Поэтому самый главный вопрос — это микрополицентричная структура с рабочими местами, которые по своей доходности как-то сопоставимы с ценой недвижимости. Если мы эту задачу не решим, то обречем себя на жуткие проблемы. Вторая задача — это думать о нормальной рельсовой сети. Не нынешние V-образные, чтобы ездить сначала в Москву, а потом обратно в другой городок или район Подмосковья. Это входит в планы Воробьева, правительства МО. Это я приветствую двумя руками.

Борис Ярошевский, член правления национального объединения технологического и ценового аудита:

— Прежде чем рассматривать стратегические задачи развития региона, я бы условно разделил Подмосковье на три пояса — ближний, средний и дальний. Ближний состоит из примыкающих к Москве образований (Красногорск, Зеленоград, Мытищи и проч.), и его традиционная задача — обслуживать столицу. Жители этого пояса в основном едут на работу в Москву, платят там налоги, тратят деньги и т. п. Область же этих налогов не получает, хотя обременена большими социальными обязательствами. Более того, даже офисы фирм, работающих в этом поясе, иногда расположены в столице, где удобнее инфраструктура, надежнее связь. С точки зрения интересов региона важно минимизировать. Средний пояс — обозначим его рамками строительства ЦКАД — это регион с огромным потенциалом, прежде всего с точки зрения вложения средств в инфраструктуру и получения доходов. По мере развертывания строительства автодороги будет повышаться стоимость примыкающей к ней земли, и нужна грамотная политика областных властей с целью получения максимальной отдачи от целевого адресного ее исполь-

зования. Жаль, если земля уйдет только под дачное и коттеджное строительство. Нужны технопарки, новые центры жизни, которые оживили бы экономику этого пояса. В том числе восстановили плохо или совсем не работающие предприятия. Проблемы дальнего пояса — регионов, примыкающих к соседним областям, пожалуй, за исключением близких к инвестиционно активной Калужской области, сейчас не актуальны, и к ним надо обращаться чуть позже. Помимо стратегических я бы обозначил и ряд точечных проблем. Первая: активная переработка твердых бытовых отходов в противовес нынешнему бездумному складированию везде и вся. Вторая — строительство поездов, прежде всего через железнодорожные пути. Здесь нужны огромные капиталовложения, и задача не может быть решена только силами региона. Над ней нужно задуматься и на федеральном уровне. Есть проблема обратной связи с экспертным сообществом по решению областными властями важнейших проектов. Активное участие специалистов (экспертиза, ценовой аудит и др.) может помочь устранить такие перекосы, как завышение сметной стоимости проектов.



Константин Михайлов, журналист, писатель, краевед, координатор общественного движения «АРХНАДЗОР», член общественной палаты:

— Со сменой руководства региона внимание к сохранению наследия усилилось, но факты сносов памятников, новой застройки, искажающей исторические города, имеют место по-прежнему. Остаются какие-то безумные поступки людей, достойные внимания специальных органов по охране наследия. В качестве примера могу привести историю с усадьбой Ильинское. Получив сигнал о том, что там происходит несанкционированный снос памятников архитектуры, на место приехали сотрудники из министерства культуры Московской области. Но их попросту не пустили на территорию. Уполномоченным представителям государственного органа дали от ворот поворот, и они не смогли проверить, снесены ли объекты! Надо добиться, чтобы несоблюдение закона привело к немедленной каре тех, кто это допускает. Во-вторых, надо реализовывать крупные программы с участием частных инвесторов. На территории Подмосковья много дворянских усадеб, брошенных своими уже советскими хозяевами в начале 1990-х годов. В рамках губернаторской программы начинаются торги по программе «Зеленые коридоры», когда инвесторы будут приобретать усадьбы в частную собственность с условием восстановления и реставрации. Но нельзя допустить, чтобы под видом реставрации нам предлагали новоделы или что-то подобное. Как это происходит в Москве, где уже есть подобная программа. Третье — это ситуация с охранными зонами. Иногда, чтобы убить памятник, не обязательно его сносить и устранять физически. Достаточно для этого построить какую-нибудь 16-этажную башню, и памятник практически прекратит свое существование, никогда уже не будет восприниматься так, как прежде. Сигналы о таких новостройках поступают из Сергиева Посада, Истры, Нового Иерусалима других городов.

Катя Гордон, теле- и радиоведущая, певица, режиссер:

— Как человек, который прожил в Подмосковье несколько лет, могу сказать, что есть одна вечная проблема — это въезд в Москву. Она отчасти начала решаться: расширяются Новорижское, Киевское шоссе, но все равно практически нет трасс, которые бы позволяли въезжать в столицу без пробок. Пока что шаги в этом ничтожно малы, пропускная способность столицы работает сомнительно, нужно придумывать иную логистику. Плюс я бы отправила в область престижные филиалы московских вузов. Там, где я жила, например, был институт, где готовили персонал в рестораны, и я заметила, что подобные очаги образования позитивно влияют на создание инфраструктуры. И еще один момент: нужно дальше решать проблему несанкционированной застройки Московской области. Некоторые особо денежные поселки, несмотря на недавние скандалы, как стояли, так и стоят на прежних местах. Если Московская область начнет жить по законам Российской Федерации, то все будет хорошо. А пока она живет по законам рубля.

Мартин Шаккум, первый заместитель председателя комитета госдумы по земельным отношениям и строительству:

— Я с большим уважением отношусь к губернатору Московской области господину Воробьеву. Мне кажется, он делает все возможное исходя из тех ресурсов, которые у него есть. Среди его наиболее удачных решений, как я считаю, концентрация в руках властей земельной и градостроительной политики Подмосковья. Это основное достояние, учитывая близость к мегаполису. Основная стоимость, основные богатства и материальные активы региона — это земля. И для осуществления единой, скоординированной политики необходимо сосредоточить все полномочия в руках властей региона.

Сергей Белоголовцев, шоумен:

— Я сам живу в Подмосковье, в Красногорском районе. И уже измучился и устал ездить по Новорижскому шоссе, которое все никак не приведет в божеский вид. Нам давно обещали закончить с ним, но этого так и не произошло. Хотелось бы, чтобы все работы были закончены, чтобы все там было уложено, положено, размечено и т. д. Вот, пожалуй, главное, что я хотел бы сделать с Подмосковьем, в остальном, мне кажется, мы живем неплохо. Что касается инициативы переноса парламентского центра в Подмосковье, на мой взгляд, это абсолютно нецелесообразно. Как говорил классик, Россия должна прирастать Сибирью. Хорошо бы ребят отправить куда-то в том направлении! Там есть прекрасные города: Пермь, Новосибирск, Екатеринбург и т. д. Для этих городов это было бы очень полезно: там бы появилась инфраструктура, появились бы новые дороги. Может, построили бы специальный городок, как в Бразилии, когда столицу перенесли в город Бразилиа. Почему бы и нам не пойти по их пути, и не переселить ребят поближе к народу, поближе ко всему исконно русскому.

ДОРОЖНАЯ КАРТА

ТРАДИЦИОННО ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СЧИТАЛИСЬ ОДИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ПРЕПЯТСТВИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ПОДМОСКОВЬЯ. ЧТОБЫ ИЗМЕНИТЬ СИТУАЦИЮ, ПОДМОСКОВНЫЕ ВЛАСТИ ВЗЯЛИ КУРС НА ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ДОРОГ И РАЗВЯЗОК, ОДНАКО, ПО СЛОВАМ ЭКСПЕРТОВ, ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РЕШЕНИЯ НЕОБХОДИМЫ ФОРСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА, КООПЕРАЦИЯ С МОСКВОЙ И СОЗДАНИЕ НОВЫХ РАБОЧИХ МЕСТ.

АЛЕКСЕЙ ЛЕОНИДОВ

ПРИОРИТЕТНЫЕ МАРШРУТЫ За последнее время в Московской области одним из приоритетов региональной власти стало решение транспортных проблем. «2014 год запомнится, как минимум, двумя яркими направлениями работы. Это строительство, реконструкция и ремонт автомобильных дорог и мероприятия по обеспечению комфортного передвижения на общественном транспорте в Московской области», — считает заместитель председателя правительства Московской области Петр Иванов. По его мнению, в плане дорожных работ на территории Подмосквья сделано много. Приступили к реализации самого крупного и для многих жителей долгожданного проекта — Центральной кольцевой автомобильной дороги. Открыто движение после строительства и реконструкции по важным участкам федеральных автодорог — обходу Бронниц, обходу Дмитрова, Новорижскому шоссе, путепроводам в Селятино, Белых Столбах, Чкаловскому переезду. Обеспечен проезд по социально значимым региональным объектам — автодороге Щелково—Фряново в Щелковском районе, улице Доллежалы в микрорайоне Кузнецники в Подольске. Завершаются строительные работы, и скоро откроется движение по путепроводу у платформы Хлебниково в Долгопрудном, который возводится в рамках губернаторского проекта «Свободный переезд». С открытием обхода Химок движение запустится и по транспортной развязке на пересечении Лихачевского шоссе с федеральной дорогой М-11.

«Второй год Подмосковье выходит на норматив по ремонту дорог. В 2014 году мы отремонтировали более 1,5 тыс. км дорог, и сейчас Московская область является регионом-лидером по объемам ремонта региональной сети», — говорит начальник Главного управления дорожного хозяйства Московской области Константин Ляшкевич. По его словам, в результате регион может не только сохранить набранные темпы, но и потенциально увеличить их. «Мы видим, какой интерес на международных площадках вызывают проекты, реализуемые в регионе. В этом году стенд Главного управления дорожного хозяйства Московской области, представляющего регион на международной специализированной выставке «Дорога», стал одним из самых посещаемых», — говорит господин Ляшкевич. По его словам, это подтверждает, что проекты и технологии, используемые при ремонте и строительстве, отвечают современным требованиям и запросу жителей.

«Безусловно, подобные проекты требуют существенных инвестиций, и в данном случае важным можно считать решение властей о выделении почти 30 млрд руб. в ближайшие три года на строительство и реконструкцию подмосковных дорог», — говорит Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп».

Происходят позитивные изменения и по линии общественного транспорта. При этом в своей работе подмосковные власти используют самые разные решения.

«В Подмосковье активно реализуется программа обновления подвижного состава как пригородных железнодорожных перевозчиков, так и ведущего областного пассажирского перевозчика ГУП «Мострансавто», — сообщил министр транспорта Московской области Александр Зайцев.

На Курское, Рижское, Белорусское и Савеловское направления железной дороги поступили закупленные ОАО РЖД и ОАО ЦППК 38 новых электричек Демиховского машиностроительного завода — комфортных, приспособленных для передвижения людей с ограниченными возможностями, с плавным ходом, системой кондиционирования, удобными сиденьями и просторными туалетами.

В рамках губернаторской программы «Наше Подмосковье» крупнейший областной перевозчик Московской



В АВГУСТЕ ЭТОГО ГОДА БЫЛА ЗАЛОЖЕНА КАПУЛА В ОСНОВАНИЕ ЦЕНТРАЛЬНОЙ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОДОРОГИ (ЦКАД)

области «Мострансавто» заключил трехлетний контракт на закупку 1615 автобусов «ЛиАЗ». В текущем году уже получено 455 машин европейского класса — с экологическими требованиями «Евро-5», низким полом, кондиционерами, системой ГЛОНАСС. Важно, что и электрички, и автобусы производятся в Подмосковье и это создает рабочие места на территории Московской области.

Важной составной частью развития сферы общественных пассажирских перевозок в Московской области является инвестиционный проект по созданию системы обеспечения безналичной оплаты проезда — единой транспортной карты (ЕТК). Летом с участием нескольких инвесторов на автобусах «Мострансавто» в Химках, Одинцово и Подольске был запущен пилотный проект по реализации системы обеспечения безналичной оплаты проезда. Это дало возможность апробировать в реальных условиях и на реальных маршрутах различные программно-технические решения и определить самые лучшие из них, а также создать конкуренцию между инвесторами. По итогам пилотного проекта правительством Московской области были сформированы требования к новой системе и проведен открытый конкурс по отбору инвестора. 25 ноября между Министерством транспорта Московской области, ГУП МО «Мострансавто» и победителем конкурса ОАО УЭК подписан трехсторонний инвестиционный договор на создание и обеспечение функционирования системы ЕТК.

Уже к 1 января 2015 года оборудованием для приема ЕТК будет оснащено 2 тыс. автобусов и создано 250 ста-

ционарных пунктов распространения и пополнения ЕТК, а к 1 апреля 2015 года эти цифры вырастут, как минимум, в два раза. В дальнейшем карта будет приниматься на всех маршрутах общественного пассажирского транспорта Московской области, включая пригородные электрички. Из основных ключевых функциональных отличий ЕТК Московской области от транспортных карт соседних регионов можно отметить, что основной принцип тарификации для ЕТК: чем больше едешь, тем меньше платишь, при этом дисконтированная тарификация происходит автоматически.

Еще одним масштабным направлением развития транспортного комплекса Подмосковья является проект создания легкого метро. «В этом году началась работа над проектом развития на территории Подмосковья системы легкорельсового внеуличного скоростного транспорта, реализация которого позволит соединить между собой крупнейшие города региона», — говорит Петр Иванов. — После утверждения концепции развития будет объявлен конкурс на строительство инфраструктуры для этого вида общественного транспорта». По словам Петра Иванова, по схеме территориального планирования эта система будет проходить вокруг МКАД на удалении до 25 км и свяжет крупные города Подмосковья: Красногорск, Химки, Долгопрудный, Мытищи, Королев, Ивантеевку, Фрязино, Балашиху, Реутов, Люберцы, Жуковский, Раменское, Домодедово, Подольск, Одинцово между собой и с аэропортами Домодедово, Шереметьево, Внуково, Раменское. Общая протяженность кольцевой системы составит 245 км, на ней будет размещено около 50 крупнейших транспортно-пересадочных узлов. Но первоочередные участки будут определены только после разработки и утверждения концепции.

В модернизации транспортной системы Московской области будут участвовать и девелоперы жилья. Например, ГК «Мортон» планирует построить несколько линий скоростного трамвая — от Балашихи до Железнодорожного, от станции метро «Мякинино» до нового микрорайона, который застройщик возведет на Новой Риге. В свою очередь, менее масштабные планы призваны решить локальные проблемы, например строительство платной дороги до аэропорта Домодедово, трассы между городами Лыткарино и Железнодорожный и реконструкция внутриквартальных дорог в других населенных пунктах.

«Во-первых, в числе приоритетных направлений — строительство ЦКАД, так называемой бетонки. Реализация этого проекта позволяет довольно серьезно разгрузить подмосковные дороги», — говорит генеральный директор «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев. Во-вторых, по его словам, власти серьезно занялись железнодорожными переездами, мостами и развязками. «Через Московскую область проходит много федеральных трасс, и везде идут работы по расширению дорожного полотна», — говорит он. Более того, по его словам, именно Московская область — настоящий лидер по развитию альтернативных видов транспорта. «Это передовой регион с точки зрения организации вертолетного сообщения. За основу была принята соответствующая программа, ключевая для нас. Это тот вектор, куда мы движемся», — говорит он.

Другим направлением является создание в регионе интеллектуальной транспортной системы. «Примерно три года назад создано ГКУ «Центр безопасности дорожного движения в Московской области» (ГКУ ЦБДД МО), в круг задач которого входит техническое обеспе-

чение задач учета и контроля выполнения договорных обязательств перевозчиками всех форм собственности и организационных форм», — говорит Владимир Власов, доктор технических наук, советник по науке компании «Мегапейдж» («Автолокатор»). По его словам, для решения этих задач используются современные средства спутниковой навигации, телекоммуникаций, геоинформатики, фотовидеофиксации и др. С помощью этих средств центр должен предоставлять региональным властям варианты оптимизации маршрутной сети, эффективного отбора перевозчиков на маршрутах, контроля качества и безопасности перевозок. Эта работа в Подмоскovie уже началась. «Министерством транспорта Московской области разработаны единые требования к транспортному обслуживанию жителей», — подтверждает Министр транспорта региона Александр Зайцев. — Они в том числе предусматривают оборудование транспортных средств всех перевозчиков системой ГЛОНАСС с передачей мониторинговой информации в ЦБДД и наличие в салонах транспортных средств системы видео- и аудиофиксации с передачей данных в ЦБДД Московской области».

СОКРАТИТЬ ПРОБКИ Как рассказывают в подмосковном управлении дорожного хозяйства, основной целью развития Московского транспортного узла является расширение полос движения на головных участках федеральных автомобильных дорог для ликвидации транспортных заторов. Решить эту задачу невозможно без создания системы поперечных связей между радиальными направлениями и ликвидации железнодорожных переездов через строительство путепроводов. Поэтому в рамках госпрограммы Московской области «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса» сегодня уже строится восемь путепроводов и три транспортных развязки, а также девять новых автомобильных дорог. Общий объем финансирования с учетом федерального и областного бюджета на строительство и реконструкцию объектов регионального значения в 2014 году составил 53,8 млрд руб.

На сегодняшний день пробки на железнодорожных переездах по своей продолжительности достигли рекордного значения. В часы пик — самого интенсивного пассажирского и грузового движения — переезды закрыты по три с половиной часа. Изменить ситуацию должно соглашение по ликвидации пересечений в одном уровне автомобильных и железных дорог, заключенное между правительством Московской области, Федеральным дорожным агентством (Росавтодор) и ОАО РЖД. В конце 2013 — начале 2014 годов уже началось строительство сразу шести путепроводов на пересечении региональных автодорог. В итоге в 2015 году должны быть построены путепроводы на 1-м км автодороги Ступино—Городище—Озеры и 87-м км перегона Михнево—Жилево в Ступинском районе, на платформе Новодачная в Долгопрудном, на 33-м км Можайского шоссе в Одинцовском районе, а также на 20-м км Носовихинского шоссе в Ногинском районе и на железнодорожном переезде в Павловском Посаде. Все путепроводы на региональных дорогах вошли в проект «Свободный переезд» губернаторской программы «Наше Подмосковье», а движение по первому свободному переезду без пробок — у платформы Хлебниково в Долгопрудном — планируется открыть в конце декабря. Строительство этого объекта началось еще в 2009 году, но было приостановлено из-за финансового кризиса и возобновилось в 2012 году.

Впрочем, на этом подмосковные власти не планируют останавливаться. В конце текущего года на территории Московской области планируется заключить контракты на строительство еще пяти новых путепроводов через железнодорожные пути. Новые объекты будут построены в Химках в районе платформы Фирсановка, в Долгопрудном в районе платформы Водники, на 2-м км автодороги Москва—Санкт-Петербург в районе платформы Головоково, а также в районе населенного пункта Тучково Рузского района, на 4-м км автодороги Москва—Бородино, а также на 1-м км дороги Чехов—Попово в городе Чехове. По всем объектам уже получено положительное заключение экспертизы и объявлены конкурсы. Всего по губернаторской программе «Наше Подмосковье» планируется спроектировать и построить 17 переездов на пересечении региональных автодорог с железнодорожными



СТРОИТЕЛЬСТВО СКОРОСТНОЙ АВТОМАГИСТРАЛИ
МОСКВА—САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

путями. Заказчиком объектов выступает Главное управление дорожного хозяйства Московской области.

Кроме того, наконец после реконструкции было открыто движение на мостовых переходах, расположенных на региональных дорогах, в том числе мост через Москву-реку на улице Митяево в Коломенском районе, через Десну на трассе М-3 в Наро-Фоминском районе, через Сетунь на автомобильной дороге ММК—Аниково—Агафоново—Кубинка в Одинцовском районе, а также переезд через Клязьму на автомобильной дороге М-10 в Солнечногорском районе. В ближайшее время также завершится реконструкция еще одного мостового перехода в Орехово-Зуевском районе Подмоскovie.

Решение транспортных проблем в регионе идет с помощью самых различных финансовых инструментов. В частности, ремонт дорог в Подмоскovie ведется в том числе за счет субсидий из Дорожного фонда. Благодаря поддержке правительства региона в 2014 году были отремонтированы 392 км автомобильных дорог общего пользования местного значения и дворовых территорий. Общий объем субсидий муниципальным образова-

ниям составил 1,14 млрд руб. и еще 1,2 млрд руб. было привлечено из бюджетов муниципалитетов на условиях софинансирования.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ В 2015 году подмосковные власти планируют начать строительство нескольких региональных дорог: Авиационная—Ловцово—Лямцево—Московское малое кольцо» в городе Домодедово в обход поселка Авиационный, а также транспортной развязки на пересечении трассы М-5 «Урал» и Лыткаринского шоссе в Люберецком районе. Кроме того, предполагается завершить строительство автодороги «Южный обход Подольска». В планах подмосковных властей также значатся несколько новых проектов, которые пока находятся на ранней стадии. В частности, завершение разработки проекта планировки территории и проектирование путепроводов планируется на Разинском шоссе в Балашихе, на Северном обходе Лобни, на 19-м км автострды ММК—Павловская Слобода—Нахабино у платформы Нахабино в Истринском районе. На 2015–2016 годах запланирована реконструкция Каширского шоссе на участке с 0-го по 4,4-й км, а также строительство подъезда к Подольску и развязки на пересечении Ильинского и Волоколамского шоссе в Красногорске.



РЕКОНСТРУКЦИЯ ТРАССЫ М-5 «УРАЛ»

Помимо расширения дорожной сети подмосковные власти во многом рассчитывают на развитие общественного транспорта. «За последнее время развитие метрополитена очень активизировалось, совсем скоро откроется первая подмосковная станция метро — «Котельники». Это большой плюс для близлежащих районов», — говорит генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева. Чтобы спасти ситуацию при столь возрастающем автомобильном потоке, надо не только расширять дороги, строить развязки, но и все силы бросить на развитие общественного транспорта из Подмоскovie в столицу. Большие надежды сейчас возлагаются и на строительство дополнительных главных железнодорожных путей вдоль уже существующих. Благодаря этому время в пути для пассажиров сократится за счет большей скорости движения и сокращения интервалов. В свою очередь, по уже существующим путям будут проходить грузовые поезда, электрички и поезда дальнего следования.

Целенаправленное решение транспортных проблем Подмоскovie, по мнению экспертов, трудно завершить без глобального подхода.

По словам Петра Иванова, для властей региона очень важно, что все закупаемые новые автобусы и электрички производятся именно в Подмоскovie, что создает рабочие места и позволяет оттянуть пассажиропоток от Москвы. «Транспортную проблему невозможно решить только строительством новых дорог или увеличением количества поездов и автобусов, — считает господин Иванов. — Нужны еще и новые рабочие места на своей территории».

«Для того чтобы решить транспортные проблемы Подмоскovie, в первую очередь нужно помнить, что регион не существует сам по себе, вместе с Москвой он составляет столичную агломерацию», — говорит Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент». По его словам, город и область теснейшим образом связаны друг с другом и решить отдельно транспортные проблемы Москвы и Подмоскovie не получится. «Это значит, что московским и подмосковным властям надо будет договариваться друг с другом о выработке совместной транспортной политики», — говорит господин Баранов. По его словам, другим важным фактором для эффективного решения транспортных проблем является стимулирование конкуренции: в выборе вариантов решения транспортных проблем, маршрутов прохождения транспортных магистралей, выборе конкретных проектов, выборе исполнителей, выборе источников финансирования, выборе вариантов эксплуатации. В-третьих, считает эксперт, для эффективного решения транспортных проблем властям нужно быть готовыми к компромиссам: с жителями, с инвесторами, с федеральными властями. ■

ИГРА НА ВЫЖИВАНИЕ

ТОЛЬКО ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ БЫЛО ВВЕДЕНО В СТРОЙ ВТРОЕ БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ, ЧЕМ В СТОЛИЦЕ. НА ПОРОГЕ СМУТНОГО ВРЕМЕНИ, КОГДА ВСЕМ ТАК ИЛИ ИНАЧЕ ПРИДЕТСЯ ЗАТЯНУТЬ ПОЯСА ПОТУЖЕ, К ПОДОБНЫМ ЦИФРАМ СТАЛИ ПРЕДЪЯВЛЯТЬ СЕРЬЕЗНЫЕ ПРЕТЕНЗИИ. ОКАЗАЛОСЬ, ЧТО НОВЫЕ ЖИЛЫЕ МИКРОРАЙОНЫ НЕ ОБЕСПЕЧЕНЫ В ДОСТАТОЧНОМ КОЛИЧЕСТВЕ ТРАНСПОРТНЫМ СООБЩЕНИЕМ И РАБОЧИМИ МЕСТАМИ, ТАК ЧТО МАЯТНИКОВАЯ МИГРАЦИЯ ПРОДОЛЖАЕТ НАРАСТАТЬ. КРОМЕ ТОГО, ПОСТРОЕННЫЕ ОБЪЕМЫ ОКАЗАЛОСЬ НЕ ТАК ПРОСТО РАСПРОДАТЬ И ДАЖЕ ПОКУПАТЕЛЬСКИЙ БУМ, СЛУЧИВШИЙСЯ В 2014 ГОДУ ДВАЖДЫ, НЕ СПРАВИЛСЯ С ЭТОЙ ЗАДАЧЕЙ.

МАРТА САВЕНКО



МАЛОЭТАЖНЫЕ КОМПЛЕКСЫ — ТРЕНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПОДМОСКОВЬЕ

сковской области, с первого по третий квартал 2014 года в регионе создано 1430 рабочих мест.

Для региона, в котором население исчисляется миллионами человек, не так много, но и для этого потребовалось реализовать 11 инвестиционных проектов, общий объем инвестиций в которые составил 8,1 млрд руб. Для сравнения: в строительство только одного логистического парка «Сынково» в Подольском районе, площадь застройки которого составит 180 тыс. кв. м, будет вложено 5,4 млрд руб., еще большего объема инвестиций потребует строительство отеля в д. Новораково Истринского района, а именно 5,52 млрд руб. Так что если исходить именно из задачи создания мест приложения труда, то промышленность представляется для этого наиболее экономичным способом.

В целом же, по словам губернатора области Андрея Воробьева, до 2020 года планируется создать около 770 тыс. высокопроизводительных рабочих мест. Такая планка задана президентским указом «О долгосрочной государственной экономической политике», который был подписан еще в мае 2012 года. «Практически каждый год количество новых рабочих мест должно составлять 80–85 тыс., — подсчитывает глава региона. — Это значит, что в каждом населенном пункте должен создаваться бизнес».

Возможно ли реализовать такие радужные планы за семь лет да еще в период, когда национальная экономика в целом находится отнюдь не в лучшем состоянии, не совсем ясно. Однако Андрей Воробьев считает, что Подмосковье — регион, который весьма привлекателен для инвесторов, а значит, задача перед его командой вполне реальная. Одним из самых стратегически важных инструментов для ее реализации ему представляется создание и обустройство индустриальных парков. «Инвестор должен приходить на готовенькое», — отмечает губернатор, добавляя, что территории, где были созданы подобные парки, а также подготовленные к строительству земельные участки, по сути, претендуют на удвоение бюджета.

И НАНОТЕХНОЛОГИИ ТОЖЕ Реализация программы идет полным ходом. Помимо новых производств, которые были открыты в Ногинском, Раменском, Шатурском, Серебряно-Прудском и других районах, продолжается развитие пилотных инновационных территориальных кластеров, запланированное на 2013–2015 годы. Базируются они на том научном потенциале, который копился еще в советское время, так что их названия говорят сам за себя: в Дубне расположен Кластер ядерно-физических и нанотехнологий, Биотехнологический инновационный территориальный кластер открыт в Пушкино, а в Долгопрудном и Химках находится «Физтех XXI».

Большие надежды возлагаются на возведение инфраструктурных объектов, которое обычно поглощает

ВКЛЮЧАЯ АРЕНДУ Темпы подмосковныхстроек всегда поражали воображение игроков из других регионов. Если оглянуться на пять лет назад, то окажется, что за это время здесь было возведено 37 млн кв. м жилья, а население ежегодно прирастало на 200–300 тыс. человек. Такую статистику приводят аналитики портала Provereno.ru, в то время как Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) сообщает о 175 тыс. прироста жителей области за пять лет и о том, что сегодня в Подмосковье насчитывается 7 млн 129 тыс. постоянных жителей.

Но не будем забывать о том, что официальная статистика при всем желании не смогла бы учесть нанимателей жилья, которые в подавляющем большинстве не регистрируются по месту пребывания. А о том, что спрос на аренду квартир, в том числе благодаря строительному буму, медленно, но верно смещался из Москвы в область начиная с 2009 года, хорошо известно всем участникам этого рынка. Так что цифры, которые приводит ЕМИСС, скорее всего, нуждаются в положительной корректировке, и притом существенной.

К уже построенному жилью по итогам текущего года прибавится еще 7 млн кв. м квартир в многоквартирных и около 1 млн кв. м в малоэтажных домах, сообщают в

пресс-службе областного правительства, оговариваясь, что на сей раз это только половина от общего объема строительства в регионе. Более 5 млн кв. м приходится на долю производственных, складских, административных и торговых объектов, и около 800 тыс. кв. м займет социальная инфраструктура.

РАЗНИЦА В ДОХОДАХ Смена вектора в подмосковном строительстве вызвана несколькими причинами, говорят чиновники. С одной стороны, построенное жилье во многих проектах так и не смогли распродать, хотя покупатели в начале года и осенью расхватывали квартиры как горячие пирожки, стремясь спрятать ставшие ненадежными и начавшие обесцениваться рубли в квадратные метры. Ненадолго ожил даже высокобюджетный загородный сегмент, которому, казалось, уже не удастся продемонстрировать те темпы продаж, которые царили на рынке вплоть до 2008 года.

Другая причина: то, что уже построено, заселено и обживается, стало стремительно превращаться в новые спальные районы Москвы. Разница в уровне зарплат между столицей и областью, по данным «РИА Рейтинг», в 2013 году составила более 37%. К тому же, по официальным данным, прожиточный минимум для трудоспо-

собного населения в Москве на 36,4% выше, чем в Подмосковье, где во втором квартале 2014 года он равнялся 10,2 тыс. руб. Понятно, что все это заставляет тех, кто живет в Подмосковье, искать работу в столице. В особенности эта мотивация характерна для новых микрорайонов, где не было социального жилья и все квартиры приобретались за свои деньги либо в ипотеку, указывает Антон Белых, управляющий партнер DNA Realty. «Ритейлеры жалуются, что им не удается найти местного персонал на низшие и средние должности, так как жители предпочитают работать в Москве, где они зарабатывают больше денег», — говорит эксперт. — Поэтому иногда даже при наличии большого количества рабочих мест в таких районах ощущается кадровый голод и наблюдается маятниковая миграция в Москву, иногда в близлежащие города».

НА ВСЕ ГОТОВЕНЬКОЕ А власти между тем надеются маятниковую миграцию все-таки сократить, в том числе создавая благоприятный инвестиционный климат для тех, кто намерен развивать новые производства, строить бизнес-парки, гостиницы, логистические центры и другие объекты коммерческой недвижимости. По данным Министерства инвестиций и инноваций Мо-



**НОВЫЕ МИКРОРАЙОНЫ
СТРОЯТСЯ С ПОЛНЫМ НАБОРОМ
СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

выбора площадок с высоким потенциалом. Несмотря ни на что, ГВСУ «Центр», у которого в стадии строительства находится 13 проектов, в 2015 году планирует реализовать порядка 130 тыс. кв. м жилья.

БЕЗ ГРУНТОВКИ Один из самых сложных моментов в истории развития строительного рынка Подмосквья состоит в том, что дорожное строительство явно не поспевало за жилищным: по официальным данным, за ту же пятилетку, когда возводились уже упомянутые 37 млн кв. м жилья, в области построили и реконструировали всего 147 км автомобильных дорог, то есть менее 10% от общей протяженности. Ежегодно, согласно соответствующей целевой программе, на эти цели направлялось в среднем свыше 14 млрд руб. из федерального и областного бюджетов.

Будущая пятилетка обещает стать более результативной. Госпрограмма «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса Московской области», рассчитанная на 2014–2018 годы, предусматривает ассигнования из бюджетных и внебюджетных источников в размере более 462 млрд руб. Правда, эта программа комплексная и предусматривает существенные расходы на комплекс мер по повышению безопасности дорожного движения, созданию современной транспортно-логистической системы, а также на развитие общественного транспорта, в частности на создание системы скоростных пассажирских перевозок.

Непосредственно на реконструкцию существующих и строительство новых трасс за все годы реализации программы будет потрачено 118 млрд 394,8 млн руб. За эти деньги будет построено и реконструировано 175,4 км подмосковных дорог, а кроме того, к 2018 году жителям области обещают полную ликвидацию грунтовых дорог, которых сейчас насчитывается немногим более 400 км. Общая протяженность дорожной сети, которая сейчас составляет 14 804 км, за годы реализации программы вырастет на 137 км.

СВОИМИ СИЛАМИ Себестоимость строительства от резкого изменения курса национальной валюты пока не выросла, считают девелоперы. «Но при заключении новых контрактов поставщики объявят цены, привязанные к новому курсу, и девелоперу ничего не останется, кроме как закладывать возросшие расходы в стоимость квадратного метра», — предсказывает Дмитрий Котровский, партнер «Химки Групп», оговариваясь, что последнее возможно только в том случае, если конъюнктура рынка будет допускать повышение цены. Другими словами, если покупатели согласятся приобретать жилье по новым, повышенным ценам. В противном случае застройщикам придется пойти на сокращение маржинальности.

Особенно нелегко придется тем, кто строит жилье бизнес-класса, где вовсю используются стройматериалы иностранного производства, аналогов которым на отечественном рынке пока нет. Так что число новых проектов бизнес-класса — сегмента, который было начал развиваться в Подмосквье, — будет в ближайшие годы стремиться к нулю, говорят эксперты. Разумеется, в том случае, если производство стройматериалов для таких объектов не сделает качественный скачок.

Правда, в группе компаний ПИК рассказывают, что в последние годы на областной рынок вышли со своими производственными объемами европейские производители строительных и отделочных материалов, которым здесь пришлось устанавливать конкурентоспособные цены на свою продукцию. Останутся ли эти компании на рынке или уйдут с него, если отношения между Россией и Западом будут продолжать охлаждаться, пока неизвестно, но крупные девелоперы готовы к любому варианту развития событий и поэтому наращивают собственные производственные мощности, строят новые домостроительные комбинаты. В будущем, наверное, именно эта стратегия позволит им регулировать себестоимость продукции и не зависеть от внешних поставщиков. ■

значительные объемы инвестиций, а кроме того, позволяет развивать и совершенствовать программу государственно-частного партнерства, которая в нашей стране только начинает вступать в фазу активного развития. Под это запланированы отдельные строки в бюджете области, поэтому если спрос на жилье упадет в разы, как того опасаются эксперты, для строителей все равно найдется работа.

Вместе с инвесторами власти области намерены потратить 18 млрд руб. на создание 12 транспортно-пересадочных узлов, 25 млрд руб. уйдет на платные путепроводы через железнодорожные пути, которые будут сооружены взамен существующих переездов — таких мест, где такая замена целесообразна, в регионе насчитывается от 30 до 50, точное решение пока не принято.

ВСТРАИВАЯ ЖИЛЬЕ Отдельное внимание в рамках реализации государственной программы Московской области «Здравоохранение Подмосквья» на 2014–2020 годы, на которую, кстати, заложено 102,7 млрд руб., решено уделить созданию новых медицинских учреждений. В 2014 году уже ввели в строй шесть сосудистых центров и девять первичных сосудистых отделений, оснащенных соответствующим оборудованием, а также 26 офисов врача общей практики. В качестве эксперимента в деревне Шеметово Серебряно-Прудского муниципального района возвели модульную сельскую амбулаторию с кабинетом и встроенным жильем для семейного врача.

В области намерены качественным образом изменить систему родовспоможения, и для решения этой масштабной задачи уже строятся родильные дома и перинатальные центры, каждый из которых от фундамента до крыши в среднем обходится в 3 млрд руб. «Конечно, дело не только в возведении новых зданий, — замечает заместитель председателя правительства Подмосквья Герман Елянюшкин, — но и в том, чтобы в них затем работал высококвалифицированный персонал». По его словам, найти врачей и акушеров соответствующей квалификации не так просто, поэтому параллельно стоит задача подготовки медицинских кадров.

Кроме того, 4,39 млрд руб. в Московской области потратят на создание сети из 12 гемодиализных центров, еще 7 млрд руб. вложат в будущую централизованную лабораторную службу, в которой будет насчитываться 14 объектов.

ЗА КОЛЬЦЕВОЙ ДЕШЕВЛЕ В офисном сегменте Подмосквья за последние пять лет также произошли существенные изменения. Появились знаковые для региона объекты: бизнес-парки «Румянцево», ComCity, бизнес-центр «Химки Кантри Парк», Mebe One Khimki Plaza, Pallau RB и многие другие. «Хотя изначально децентрализация офисной недвижимости выглядела проблемным и длительным процессом, рынок все же принял новые объекты за МКАД и смотрит на них с интересом», — говорит Роман Щербак, заместитель директора департамента офисной недвижимости компании Praedium. Он отмечает, что за последние полтора-два года спрос на офисную недвижимость в зоне МКАД и Московской области вырос с 2–3% до 30%.

Однако в текущих условиях однозначно назвать количество будущих новых рабочих мест, сгенерированных офисными центрами и бизнес-парками, скорее всего, не удастся, предупреждает Вячеслав Холопов, директор по офисной и складской недвижимости Knight Frank Russia & CIS. «Бизнес-планы большинства девелоперских компаний будут скорректированы, объемы строительства снизятся в ближайшие годы, так как сейчас нельзя прогнозировать, на что же будет спрос», — рассуждает эксперт.

По всей видимости, коммерческая недвижимость региона и дальше будет развиваться по пути децентрализации, отмечает господин Щербак, добавляя, что в этом вопросе мы идем по европейскому пути: обширные бизнес-кварталы за пределами центра города развиваются в Великобритании, Германии, а также в США. «Офисные центры будут, скорее всего, заполняться и в МО, так как данные предложения — это качественные, но более дешевые предложения на рынке, и офис за МКАД сегодня дает возможность сэкономить, переместив часть рабочей силы за старые границы города», — утверждает он.

ПЛАНОВ ГРОМАДЬЕ Если в коммерческом секторе девелоперы ведут себя более или менее сдержанно, сокращая при необходимости объем строительства, то в жилом сегменте все как раз наоборот. Несмотря на конкуренцию, возросшую за несколько лет в разы, неблагоприятную экономическую обстановку и солидные запасы нераспроданных квартир, планы компаний амбициозны как никогда. Чего стоит хотя бы намерение ГК «Мортон» в течение десяти лет возвести 1,7 млн кв. м жилья комфорт-класса и более 1 млн кв. м социальной инфраструк-

туры между Рублево-Успенским и Новорижским шоссе, а также реализовать проект внеуличной транспортной системы «Стрела», которая пройдет над Новой Ригой до станции метро «Мякинино».

Конечно, подобные проекты — вовсе не первые ласточки на рынке экономичного жилья. Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриума», замечает, что проекты масштабной застройки строятся в основном на периферии, занимая окраины городов ближайшего Подмосквья. В качестве наиболее ярких примеров эксперт приводит жилые комплексы «Люберцы-2015», «Люберецкий», «Одинбург». «Эти объекты достаточно удалены от уже сложившейся городской среды, поэтому необходимость вынуждает застройщиков создавать под проект собственную развитую инфраструктуру», — резюмирует госпожа Литинецкая.

Однако и тех, кто мог бы обойтись без инфраструктурного строительства, власти за последние годы постепенно приучили строить за свой счет детские сады, школы, перекладывать сети и сооружать новые дороги. «Если раньше речь шла о добровольных договоренностях, то сегодня эти затраты целиком ложатся на плечи девелоперов, так что себестоимость строительства растет», — замечает Владимир Яхонтов, управляющий партнер «МИЭЛЬ—Загородная недвижимость».

Парадоксальную ситуацию, когда расходы девелопера на социальную и транспортную инфраструктуру еще и сопровождаются уплатой налога на прибыль, благодаря чему резко снижается доходность проекта, в Москве удалось разрешить совсем недавно благодаря принятию отдельного постановления. Аналогичный документ готовится и в Подмосквье, говорят в правительстве области.

Но даже эти пока еще не ликвидированные затраты не останавливают девелоперов, которые хоть и готовятся к тому, что покупательская активность уже в первом квартале 2015 года может резко снизиться, все же, видимо, закладывают в свои планы и другой вариант развития событий. Ни останавливать текущее строительство, ни отказываться от новых очередей никто пока не собирается. Так, ОПИН планирует продолжить строительство второй очереди жилого комплекса VESNA и начать строительство третьей очереди проекта, а также рассчитывает завершить строительство и продажи в первой очереди других проектов — «Павловский квартал» и «Парк Рублево». В «ЛСР. Недвижимость — Москва» заняты изучением земельного банка региона на предмет

«МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ БУДЕТ ГЛАВНОЙ ЭКОНОМИКОЙ СТРАНЫ»

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ УЖЕ ПО МНОГИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ОБГОНЯЕТ МОСКВУ. О ТОМ, КАКИМ ОБРАЗОМ УДАЛОСЬ ДОБИТЬСЯ ТАКИХ РЕЗУЛЬТАТОВ И КАК ИЗМЕНИЛСЯ ЗА ПРОШЕДШИЕ ДВА ГОДА БИЗНЕС-КЛИМАТ В ПОДМОСКОВЬЕ, РАССКАЗАЛ ИНВЕСТИОР АЛЕКСАНДР ХРУСТАЛЕВ.

GUIDE: Каковы, по вашему мнению, основные функции Московской области как субъекта федерации с учетом того, что она находится рядом с Москвой — главным финансовым и административным центром страны?

АЛЕКСАНДР ХРУСТАЛЕВ: Надо понимать, что на сегодняшний день у Московской области как у региона очень сильные позиции, из Москвы традиционно в течение нескольких лет выводятся производства, и в первую очередь они перебазированы на подмосковные площадки. В итоге в Подмоскovie регулярно создаются новые рабочие места, происходит постоянный приток населения. При этом по многим параметрам фактически Московская область уже слилась с Москвой. Потенциально область интересна для развития любого бизнеса самых разных форм: гостиничного, туристического, ресторанного, жилого строительства и т. д. Там, где есть постоянно новые рабочие места, существует стабильный спрос на любые услуги. Наша компания также часть своих предприятий перевела в Московскую область, потому что в столице ведение бизнеса оказывается дороже. Москва постепенно превращается исключительно в финансовую столицу. За последние несколько лет она преобразилась: стала красивым и достойным городом. Здесь очень много делается именно для жителей: строятся удобные транспортно-пересадочные узлы, обновляются большие парки, создаются новые площадки для отдыха. Мне нравится, что происходит с парковой, что разгружают улицы, появляются новые пешеходные зоны. Не стоит ждать, что появятся новые большие девелоперские проекты — все-таки неосвоенных территорий тут не так много. Поэтому считаю, что в дальнейшем вектор строительства все-таки будет смещен в сторону Новой Москвы — правда, на ее развитие понадобится лет 10–15. А Московская область в перспективе станет регионом-сателлитом, который будет получать все лавры развития бизнеса.

G: Как вы в таком случае относитесь к популярной идее объединения Москвы и Московской области в один субъект федерации?

A. X.: Москва себя уже нашла в создании инфраструктуры, в первую очередь город выполняет представительские функции. А Московская область — это как тыл, который должен обслуживать Москву, в том числе с точки зрения обеспечения продуктами питания. Если объединить два субъекта в один регион, то он получится слишком огромным. Два региона должны быть между собой связаны, но не до такой степени, чтобы выстраивать одну и ту же стратегию развития.

G: Традиционно считалось, что Московская область во многом существовала за счет финансовых ресурсов столицы. Изменилась ли как-то ситуация за последнее время, в том числе с момента смены руководства в регионе?

A. X.: Да, сейчас ситуация в Московской области очень сильно меняется. Новое руководство региона очень эффективно расставило приоритеты, все действия команды более маневренные и гораздо более серьезно интегрированы в рынок. В результате в регионе ищутся новые точки роста — например, Подмоскovie активно развивает сельское хозяйство, логистические парки, бизнес-парки — это направления бизнеса, которые недоступны в Москве по объективным причинам. Только Новая Мо-

сква — это тот небольшой сегмент, где можно отыграть. При этом Московская область с точки зрения социальной инфраструктуры развивается быстрее, чем Москва. А если говорить про экологию, то Московская область намного более привлекательна для жителей, даже работающих в столице. Последнее время Московская область даже активно решает транспортные проблемы, в том числе совместно с Москвой, например по обслуживанию и развитию МКАД. Люди, приезжающие в Москву, в любом случае приезжают и уезжают через область — другого пути нет. Кроме того, именно в Подмоскovie расположены все дачи, дома отдыха — вся та экология, к которой мы стремимся как жители мегаполиса. На сегодняшний день Подмоскovie — это тот регион, который имеет в России самые большие возможности. Московская область будет главной экономикой страны и обгонит Москву, как Китай в свое время обогнал США.

G: Какая роль в процессе развития Московской области, по вашему мнению, отводится строительному рынку, особенно учитывая рекордные мультипликаторы в отрасли?

A. X.: Потенциал подмосковного рынка жилья огромен, жители Подмоскovie могут въезжать в Москву даже на метро: недавно открылась станция метро в Тропарево. Решение транспортных проблем позволяет не переплачивать за жилье такого же типа в Москве. Сейчас выгоднее и для здоровья лучше жить в Московской области. В столице практически нет интересных проектов, потому что согласование проекта в Подмоскovie занимает год, а в Москве — три-четыре года. Поэтому то, что строится на сегодняшний день в Москве, было задумано еще до изобретения айфонов. Московская область также быстро перекрыла возможность строить объекты без социальной инфраструктуры. Руководство Москвы тоже много делает для развития города, в том числе столичные власти убрали некрасивую рекламу, расширили дороги, улучшили транспортную доступность, ускорили строительство метро и создание новых транспортно-пересадочных узлов. Изначально я был более скептически настроен к действиям московских властей, но сейчас я вижу эти изменения, и роль новой команды мэрии в этом достаточно большая. Я не раз лично слышал и видел, как работают московские власти, в том числе руководители столичного стройкомплекса — это люди дела, которые нужны городу для развития. Как и Москва, Московская область за один-два года сделала рывок. Я знаю, как много в городе делается для сельского хозяйства, для вовлечения в сельскохозяйственный оборот новых земель. Москва и область неразрывны, но потенциал Московской области все-таки значительно больше. Московская область за последнее время полностью обновилась, кроме альтернативных реформ в регионе прошли внутренние реформы, был установлен жесткий контроль за всеми участниками рынка, притом что раньше здесь царствовал понятийный олигархический госкапитализм. Теперь во главу угла ставится взаимодействие с бизнесом, и здесь с большим энтузиазмом приветствуют предпринимателей. Я вижу, что мне как предпринимателю в регионе взрыхлили землю, поэтому я именно здесь посею семена, а не там, где все глухо заасфальтировано.

АЛЕКСАНДР ХРУСТАЛЕВ СЧИТАЕТ, ЧТО У МОСКОВСКОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ОГРОМНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ



АЛЕКСАНДР ВАЙНШТЕЙН

G: Вы много говорите про успешные действия подмосковных властей. А в чем, по вашему мнению, Московской области следует улучшить свою работу?

A. X.: Совершенству нет предела, и Московской области, я считаю, надо уделить больше внимания взаимодействию с застройщиками, в том числе мелкими предприятиями. В большинстве стран мира 70–80% экономики приходится на малый бизнес, в России это 20%. Каждый «малыш» в перспективе хочет быть большим, и это способствует развитию бизнеса в стране в целом, однако в России в основном происходит лоббизм интересов крупных компаний. При этом маленькие компании — это как легкая кавалерия: она не увешена латами — кредитной нагрузкой, которая есть у больших игроков, и зачастую может сделать продукт лучше, чем более известные компании. Более того, небольшие компании не имеют права на ошибку, поэтому если «малышей» будут лучше поддерживать, это будет благо для всей страны. В свое время в Гонконге я увидел выступление малого по их меркам предприятия, объем фондов которого составляет \$1 млрд, а ведь когда-то это было небольшое предприятие с небольшим фондом около \$1 млн.

G: Какие ограничения на развитие Московской области, по вашему мнению, накладывает тот факт, что, в отличие от Москвы, земля в этом регионе в основном принадлежит частным собственникам?

A. X.: По всем землям, которые существуют в Московской области, ведется такая политика, что землю надо либо возделывать, либо платить за нее. Не должна земля использоваться некачественно, даже если она находится в частной собственности. В настоящий момент многие лендлорды готовят свои предложения по передаче земель в ведение области, но речь не идет о деприватизации, просто до этого земля была разграблена, а сейчас государство увеличивает свое присутствие и влияние, и это правильно. Не могут 10–20 человек владеть 30–40% Московской области — это неправильно, поэтому необходимо некоторое восстановление справедливости, и лендлорды понимают это. В связи с этим подмосковные власти рассматривают для себя разные возможности для развития, в том числе создание реального бизнеса.

G: Какие новые для себя возможности в Московской области вы видите как предприниматель?

A. X.: У нас есть большой проект «Хелипорты России», мы утвердили программу под него по освоению 60 площадок

на территории Московской области, это конкретные проекты, которые предполагают создание 6,5 тыс. рабочих мест. В рамках проекта будет построено несколько десятков гостиниц, где будут размещены также авиационные центры, мойки, заправки для электромобилей, реализованы различные проекты по развитию инфраструктуры.

До конца 2020 года в Московской области количество наших сотрудников должно вырасти до 7 тыс. человек, и именно в этом регионе мы реализуем свой самый перспективный проект — создание нового российского коммерческого вертолета, который станет конкурентным на международном рынке.

G: При этом вы ничего не сказали про жилые проекты в Подмоскovie. Получается, что они вас не интересуют?

A. X.: В жилье мы тоже инвестируем, но в целом нам не очень интересно заниматься тем, что делают все, нам хочется заниматься тем, чем никто не занимается. Даже развитие гостиниц в Подмоскovie, как выяснилось, совершенно необычная тема. При этом на сегодняшний день гостиничный рынок в Подмоскovie очень перспективен, а его потенциал используется только на 10%. В следующем году мы уже планируем сдать гостиницу в Химках. При этом загрузка гостиниц в Московской области на сегодняшний день составляет 90% — это больше, чем в Москве. Что бы ни произошло в связи с кризисом, многие люди приезжают в Московскую область по делам бизнеса, в том числе много иностранцев вкладываются в производственные комплексы и логистические парки. Я считаю, что от кризиса в России в основном потеряют скорее Европа и Америка, потому что их место на российском рынке захватят азиатские страны: Сингапур, Гонконг, Китай и т. д. Такого спроса, как в Московской области, пока нигде нет.

G: Но все-таки как изменится этот спрос, о котором вы говорили, в связи с кризисом, который, уже очевидно, навигается на российскую экономику?

A. X.: Кризис для нас понятная история: в такой ситуации надо не уходить в защиту, а переходить в нападение. Никаких кредитных нагрузок у нас как у компании нет, мы готовы к развитию и продолжаем экспансию. Когда противник приближается к вашим воротам, все уходит в глухую защиту, но часть нашей команды уже перешла на вторую пустую половину поля и готова развить контрнаступление.

Беседовал АЛЕКСЕЙ ЛЕОНИДОВ

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

НАШЕ ПОДМОСКОВЬЕ.
РЕГИОН КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ





ГУБЕРНАТОРСКАЯ ПРОГРАММА
«НАШЕ ПОДМОСКОВЬЕ»



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
МУЗЫКАЛЬНЫЙ
ФЕСТИВАЛЬ
им. Чайковского



175 лет со дня рождения Петра Ильича Чайковского

Международный музыкальный фестиваль им. Чайковского

30.04—07.05.2015
г. Клин

Венский филармонический оркестр
Весселина Казарова
Кирилл Герштейн
БСО им. П.И. Чайковского
Владимир Федосеев
Валерий Гергиев
Симфонический оркестр
Мариинского театра

*«Я приглашаю вас
к себе домой!»*

musicklin.ru

12+

реклама