

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Коэффициент сноса

реконструкция

Кризис затормозил выполнение всех «социально ориентированных» программ городского строительства. В том числе самую массовую из них — снос пятиэтажек. Как выяснил «Б-Дом», в этом году за счет бюджета будут реконструированы в лучшем случае 13 пятиэтажных кварталов. Жителям остальных «хрущевок» придется ждать частных инвесторов.

Лукавая цифра

Как ни странно, руководители города не могут прийти к согласию даже в таком простом, казалось бы, вопросе: сколько всего пятиэтажных и ветхих домов предназначено к сносу. «Порядка 34 млн кв. м жилых площадей — это пятиэтажные, трех- и четырехэтажные дома, износ большинства которых на сегодняшний день достаточно велик, и к 2025 году почти все такие дома будут находиться в ветхом состоянии», — заявлял главный архитектор столицы Александр Кузьмин в июне прошлого года. По его словам, если не заниматься вопросом реконструкции и сноса таких домов сейчас, то «в 2025 году в одночасье мы не справимся с этой проблемой».

Уже в конце сентября первый заместитель мэра, глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин уточнил: «Все в столице более 32 млн кв. м некомфортного жилья, к сносу предназначается 22 млн». Оставшиеся 10 млн кв. м жилья господин Ресин назвал «хорошими, крепкими домами», которые «будут капитально отремонтированы».

А в самом конце года оказалось, что к сносу Генпланом предназначено всего 19 млн кв. м. Итого, количество ветхого жилья за полгода сократилось с «почти 34 млн кв. м» до 19 млн. Если «хрущевки» продолжают молодеть такими темпами, то через полгода-год все они окажутся «крепышами» и сносить ничего не придется вовсе.

«Главный инвестор» и прочие

Сколько бы ни было теоретически идущих под снос кварталов пятиэтажной застройки, их судьба в настоящее время зависит в основном от того, найдутся ли инвесторы, желающие вложить деньги в их реконструкцию.

Проблема привлечения инвесторов имеет свою историю. Привычные когда-то угрозы девелоперам «обойтись без их услуг» привели в 2007 году к логическому итогу. Власти прямо заявили, что мэрия станет «ведущим девелопером столицы», а частные компании пойдут к ней на подряд. Девелоперы заявили, что скорее уйдут из столицы. «Мы мечтаем об этом», — отреагировал руководитель НИИПИ Генплана Москвы Сергей Ткаченко.

Кризис внес в планы властей свои коррективы. По итогам 2009 года город выкупил и построил жилья за счет бюджета в два с половиной раза меньше, чем в предкризисном 2007-м. «Ведущий девелопер столицы» оказался несостоятель-

ным. В середине прошлого года Владимир Ресин сообщил, что в 2010 году ожидается роста инвестиционного строительства в Москве: «Мы ставим перед собой задачу открыть целый ряд новых инвестиционных объектов по жилью в Москве в будущем году». В том же ключе высказался и Александр Кузьмин: идеально, дескать, было бы реконструировать микрорайоны за счет бюджета города, но в связи с кризисом к этой работе нужно привлечь и инвесторов. Что само по себе проблематично в настоящее время.

«Инвестору вкладывать деньги в снос всегда большой риск, потому что сам снос потом не продашь. Любой девелопер расскажет вам свою кошмарную историю на эту тему», — говорит председатель совета Гильдии риэлторов Москвы, директор агентства недвижимости «Собственник» Илья Шкоп. — При волновом сносе квартала уже к середине работ объем сноса будет соизмерим с гостиницей «Россия». Думаю, что рассчитывать на ренова-

цию кварталов на многие миллионы квадратных метров за «пару лет» и чужие деньги — утопия. Вообще, снос за свой счет интересен инвестору, когда в структуре расходов проекта снос не превышает 15–20%. Хотя и это очень много».

Вся помощь города пока выразилась в том, что за счет бюджета подготовлены проекты реновации 13 кварталов (см. таблицу). Конечно, для Москвы готовая проектная документация по планировке квартала в помощь девелоперу практически революция. Но это далеко не все, иначе трудно понять, почему девелоперы не растапливают друг друга на этих 13 будущих стройплощадках.

Тем не менее вероятность того, что эти 13 кварталов быстрее найдут инвесторов, выше, чем у кварталов, где расходы на разработку проектов и их согласование придется нести девелоперам.

Часть экспертов тем не менее настроена оптимистично. «При строительстве жилья на месте пятиэтажного жилого фонда типовых серий девелопер не только получает возможность проводить комплексную поэтапную застройку района, но и использовать все преимущества сложившейся застройки: развитую инфраструктуру и инженерные коммуникации», — поясняет директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин.

Неприятности жителям столичных пятиэтажек, как бы

странно это ни звучало, сулит более чем четырехмиллиардная задолженность Москве со стороны Московской области. Поскольку возвращать этот долг область будет земельными участками — под промышленные предприятия, кладбища, но также и под жилищное строительство. И бесспорно, что строительство жилья в Подмоскovie по заказу столичного правительства — это «отдушина», которая дает мэрии дополнительный козырь в переговорах с девелоперами об условиях контрактов на территории столицы. А потому переговоры об условиях инвестиционного контракта по некоторым кварталам идут уже не «годами», а ближе к десятилетию.

Далеко идущие планы

В целом, согласно недавнему заявлению Александра Кузьмина, за счет реновации кварталов существующей застройки будет построено до 16 млн кв. м жилья, за счет реконструкции производственных зон (складских и коммунальных, ЛЭП) — еще 10 млн и 3 млн — на условно свободных участках в Молжаниново, Южном Бутово, Кожухово и поселке Восточный. Данные пожелания главного архитектора отнес к периоду 2011–2015 годов, когда, как, очевидно, рассчитывают власти, инвесторы уже разберут кварталы и подготовят проекты их реновации.

На чем основано пожелание за шесть лет реконструировать почти восемь десятков кварта-

лов, понять трудно. Даже в случае самого оптимистичного сценария выхода страны из кризиса и прихода столичных девелоперов на площадки сдачи жилья в 2010 году будет провалной. «За счет средств городского бюджета в 2010 году, согласно «Адресной инвестиционной программе города Москвы», должно быть построено 730 тыс. кв. м жилья», — говорит директор СРО «Альянс строителей» Татьяна Шалина. — И не менее 2,4 млн кв. м должно быть построено за счет инвесторов, чтобы только дотянуть до уровня 2009 года. Однако ни одна из крупных строительных компаний пока не заинтересовалась теми условиями, которые предлагают городские власти».

Если 29 млн кв. м, заявленных господином Кузьминым, разделить на пять лет — с 2011 по 2015-й, то получится, что каждый год должно вводиться не менее 5,6 млн кв. м. Начиная прямо с 2011 года, что совершенно нереально. Напомним, в рекордном 2007 году в Москве было построено всего 4,8 млн кв. м.

Сколько же будет снесено пятиэтажек? Отгадываться придется от того, что власти города обещают построить к 2015 году 16 млн кв. м на месте снесенных пятиэтажек. «Коэффициент замещения сносимых площадей новыми составляет 1:1,7, то есть для переселения одной пятиэтажки требуется в 1,7 раза больше площадей», — поясняет Татьяна Шалина. Отсюда следует, что для строительства

16 млн кв. м должно быть снесено не менее 10 млн кв. м «хрущевок». Если же предположить, что строительства по 7 млн кв. м в ближайшие годы не предвидится и в жилых кварталах

по 2015 год удастся построить не более 10–12 млн кв. м, то и снести для них придется всего 6–7 млн кв. м «хрущевок». Пятую часть из сегодняшних 31–32 млн кв. м пятиэтажек. Но и это в лучшем случае.

Альберт Аюнян

Последний Генплан



Андрей Воскресенский
Выпускающий редактор «Б-Дома»

Генплан, в моем представлении, документ глобальный. Тем более принятый сейчас на 15 лет вперед. Дело не только в том, что полтора десятилетия — очень большой срок (хотя и в этом тоже). Но самое главное в другом: за эти 15 лет Москву застроят под завязку, в прямом смысле не оставив живого места на городской территории.

Еще один генплан уже просто не понадобится за неизменением места под строительство. Разве что будут сносить сплошь панельную застройку времен позднего социализма. Но это вряд ли. Иными словами, нынешний генплан — последний шанс хоть как-то упорядочить городское строительство.

Честно говоря, я не склонен, как это часто бывает, валить все городские беды на Лужкова. Москва строилась хаотично всегда — и после пожара 1812 года, и в течение последующих 100 лет, когда была всего лишь губернской (хотя и вторым по значимости в стране) городом, и при большевиках, и при поздних коммунистах.

Принцип застройки города был по большому счету единственным: получило правдами или неправдами какое-нибудь ведомство участок под застройку — и вышло то, что отвечает его финансовым возможностям. Отсюда и «хрущевки», и облезлые панельные дома прямо в историческом центре. В постсоветское время на смену ведомствам пришли девелоперы — и это еще не худший вариант. Они, по крайней мере, стараются в центре строить «по-богатому».

А в результате Москва занимает первое место в Европе (и вообще в развитых странах) по плотности населения. Причем с большим отрывом. В Лондоне, например, плотность населения — 5100 человек на 1 кв. км. У нас — 9700, почти вдвое больше. И дело не только в количестве жителей на 1 кв. км, но и в качестве жизни. Возьмем хотя бы тотальное отсутствие подземных автостоянок. Ну хорошо, в советское время приоритет отдавался общественному транспорту, никто не думал, что количество автолюбителей когда-то возрастет в десятки раз. Допустим также, что в 1990-е еще не поняли, что тотальная автомобилизация вскоре задушит городские дворы. Но хотя бы десять лет назад можно было ввести полный запрет на жилищное строительство без подземных гаражей?

Этот вопрос я много раз задавал Ресину и Кузьмину, но всякий раз слышал в ответ: это нерентабельно, у города нет денег на гаражи в домах экономкласса. А лифты рентабельны? Ведь нельзя строить дома выше пяти этажей без лифтов — а без гаражей, выходит, можно. И ведь до сих пор целые микрорайоны строятся, видимо, в расчете на то, что большинство жителей будет ездить на троллейбусах. Марфино, например.

А уж о том, чтобы соотносить строительство новых кварталов с нагрузкой на местные дорожные сети, и речи не идет. В том числе и в генплане.

Когда десять лет назад московское правительство приняло решение строить малоэтажное Куркино, я готов был аплодировать стоя. Пускай оно получится не совсем малоэтажным, да и качество строительства не ахти какое, но это был настоящий прорыв. К сожалению, этот малоэтажный район так и остался единственным. Однако, помня об этом, я и от нового генплана наввно ждал прорывов. Не получилось. И теперь уже, по всей видимости, никогда не получится.

Кварталы с проектами реновации, подготовленными за счет бюджета

Район	Квартал/мкр	Описание границ квартала/мкр
Беговой	Квартал 4	Ленинградский просп. — ул. Расковой — пер. Расковой — ул. Правды
Беговой	Квартал 6а	Ленинградский просп. — ул. Правды — ул. 3-я Ямского Поля — ул. 1-я Ямского Поля
Беговой	Квартал 8а	Пер. Расковой — ул. Расковой — ул. 5-я Ямского Поля — ул. Правды
Войковский	Кварталы 53, 55–56, 57, 57а	В границах территории: Ленинградское ш. — 1-й Войковский пр. — 5-й Войковский пр. (МКЖД)
Царицыно	Мкр 4	Ул. Бекетова — ул. Кантемировская — Пролетарский просп. — Кавказский бульв.
Даниловский	Мкр 5	Ул. Трофимова — ТТК — ул. Сайкина
Зюзино	Мкр 41	Балаклавский просп. — ул. Керченская — ул. Каховка — промзона
Коньково	Мкр 3–4	Ул. Островитинова — ул. Профсоюзная — ул. Миклуко-Маклая — ул. Введенского
Выхино-Жулебино	Квартал 138	Вологодский просп. — Самаркандский бульв. — ул. Ферганская — Ферганский пр.
Очаково-Матвеевское	Квартал 6	Ул. Озерная — Пржевальского — ул. Большая Очаковская — 3-й Очаковский пер.

Источник: департамент градостроительства г. Москвы.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ



VILLAGIO
ESTATE

MILLENNIUM PARK ПОДАРИ МЕЧТУ ЛЮБИМОЙ

Новорижское шоссе, 19 км

Весна — лучшее время, чтобы задуматься о подарке. Порадуйте любимых роскошным особняком в самом эксклюзивном проекте Подмосковья. Дизайнерский поселок Millennium Park поразит воображение даже искушенных ценителей комфортной загородной жизни. Созданные в поселке искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. На территории богатая инфраструктура и 30 гектаров парков. Многие участки имеют выход к парку или водоему. Сделайте незабываемый подарок себе и своим любимым!

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
MONTEVILLE | ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

ПОДРОБНОСТИ
ПО ТЕЛЕФОНУ

(495) 974 0000

WWW.VILLAGIO.RU