

ДОМ

ЦЕНЫ

Поздно ставить «точки»

административный ресурс

В августе правительство Москвы приняло постановление, которое должно положить конец так называемой точечной застройке в столице. Оно называется «О мерах по упорядочению размещения отдельных объектов жилищного строительства на застроенных территориях в городе Москве». Обозреватель «Ъ-Дома» **Андрей Воскресенский** выяснял, какое влияние на рынок жилья элитного и бизнес-класса окажет это решение столичных властей.

Запрет по второму разу Пожалуй, нет другой такой болезненной темы как для горожан, так и для московского правительства, как пресловутая «уплотнительная застройка». Практически любое строительство в обжитых районах начинается с конфликтов местных жителей с застройщиками. Первые всеми силами стремятся не допустить застройку, а вторые заранее закладывают расходы на улаживание конфликтов (как с помощью мирных переговоров, так и с помощью судебных разбирательств) в смету будущего строительства.

И вот сначала Юрий Лужков, вскоре после своего переизбрания на должность московского мэра, категорически высказался против продолжения «уплотнительной застройки», а затем и правительство выпустило на сей счет специальный запретительный документ. Очевидно, что запрет на «точки» коснется в первую очередь домов элитного и бизнес-класса. Но значит ли это, что точечная застройка действительно подходит к концу?

Не надо переоценивать значение правительственных документов, как бы грозно они ни звучали. Запрет на точечную застройку на самом деле уже действовал в столице (по крайней мере на бумаге) и до

вольно давно. Вот парочка цитат из прежних постановлений правительства Москвы. «Запретить размещение точечных объектов на территориях сложившейся застройки, включенных в среднесрочную программу и подлежащих комплексной реорганизации, свободные участки на данных территориях использовать под строительство переселенческого фонда». Это из постановления от 30 марта 2004 года. А вот что правительство Москвы постановило 23 мая 2006 года: «При разработке документации по планировке территорий кварталов и микрорайонов, включенных в среднесрочную программу, предусматривать... исключение застройки точечных объектов вне границ проектирования без соответствующего обоснования возможности использования участка под застройку».

Несмотря на это, «уплотнительная застройка» продолжалась и ширилась и три года назад, и до настоящего времени. Впрочем, в традициях московского правительства придавать куда большее значение устным распоряжениям мэра, чем подписанным им же документам. Возможно, на этот раз, когда он так бескомпромиссно выступил против «уплотнения», что-нибудь изменится?



Даже снос одного-единственного дома и строительство на его месте нового считается не точечной застройкой, а «комплексной реконструкцией» ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Реконструкция как эвфемизм

Парадокс заключается в том, что, отменив точечную застройку, город не собирается строить жилья меньше, чем прежде. На ближайшие годы объем жилой застройки будет составлять 5 млн кв. м — как и в прошлом году. Только где же найти площадки для этого? Логично предположить — если запрещено строить «точки», значит, строители двинутся в «поля», на неосвоенные площади. Да только таких площадей почти не осталось. Еще один ресурс для новой застройки — промзоны, но они выводятся за пределы города медленно, потому что этот вывод связан со множеством

трудностей. Также будут активно застраиваться территории вдоль МКАД, но в основном торговыми и гаражными комплексами. А без малого 5 млн кв. м жилья, выходит, будут ежегодно встраиваться в уже сложившиеся микрорайоны. Каким же образом можно выполнить указание Лужкова и при этом не снизить объемы строительства?

Дело в том, что основной формой застройки в городе станет (да уже и становится) так называемая комплексная реконструкция кварталов. В идеале это выглядит так: сносятся пятиэтажки, на их месте вырастают современные дома, соответственно увеличению количества жителей строится социальный быт (школы, блоки начальных классов, детсады, поликлиники, торговые точки). Однако в чистом виде пятиэтажных кварталов у нас немного, в них тут и там понатыканы

здания высотой в девять и более этажей. С точки зрения жильцов этих домов, сносить которые никто не собирается, такая застройка, конечно же, является «уплотнительной», с точки зрения города — это комплексная реконструкция.

На самом деле реконструкцией квартала является даже снос одного-единственного дома и строительство на его месте нового. Если при этом были проложены новые сети, проведена внутриквартальная дорога и покрашены свежей краской стены близлежащих домов. И необязательно даже сносить пятиэтажки. Вот, например, в Северном Чертанове строится высотный жилой комплекс по соседству с существующими домами. Когда-то на его месте был еще советской поры недострой — торговый комплекс. Недостроенную коробку снесли, на ее месте будут три

40-этажные башни площадью более 300 тыс. кв. м и торговый центр. Какая же это «точка», если площадь нового комплекса больше, чем у всех соседних домов, к тому же появится новая транспортная развязка?

Но это окраины, а как быть с центром города, где запрет на точечную застройку, казалось бы, вообще отменяет всякое строительство? Тут есть своя тонкость. Квартал — это городская территория, ограниченная несколькими пересекающимися улицами или переулками. В центре города улочки и переулки переплетены так густо, что порой один небольшой дом составляет вполне полноценный квартал. Например, жилой комплекс «Фьюжн Парк», который строит «Интеко» в Хамовниках на площади 3,5 га, — квартал в чистом виде.

И наконец, есть еще такая вещь, как права собственника.

Если в моем владении находится здание, я имею право его реконструировать так, как мне захочется. А понятие реконструкции включает в себя любое видоизменение здания, в том числе его полный снос и строительство нового. Понятно, в данном случае речь не идет о памятниках истории и архитектуры. То есть никто не запретит мне построить на том же месте новое здание той же или меньшей площади. Правда, если я хочу увеличить площадь или изменить профиль здания (например, с нежилого на жилое), то мне придется заключать инвестиционный контракт с городом и проходить все соответствующие согласования. Но если речь идет о центре, то игра стоит свеч и согласования получить можно. И это будет опять же никакая не точечная застройка, а реализация права собственника на реконструкцию принадлежащего ему дома.

Таким образом, отменено не явление, а термин. Раньше мы говорили «точечная застройка», теперь будем говорить — «комплексная реконструкция».

Ценовой эффект

Несмотря на это, принятый правительством Москвы курс на отмену «точек» будет иметь влияние и на застройку, и на цены.

Во-первых, августовское постановление предусматривает такую меру, как приостановление еще не начатых строительства проектов, если они подпадают под определение точечных. Это подтвердил в беседе с корреспондентом «Ъ-Дома» глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин: «Начатое развернутое строительство будет завершено, а в отношении тех объектов точечной застройки, по которым инвестиционные контракты уже оформлены, а строительство еще не началось, предусмотрена специальная процедура, направленная на исключение их из планов строительства».

Так что определенное количество объектов выпадет из планов застройки, соответственно,

уменьшится, хотя и не намного, объем предложения. «Это решение, скорее всего, приведет к сокращению предложения если и не в глобальной перспективе, то в ближайшие два-три года. При таком положении следует ожидать очередного роста цен», — утверждает Алексей Остробородов, коммерческий директор Межрегиональной девелоперской компании.

Во-вторых, сами застройщики не преминут воспользоваться «текущим моментом», чтобы поднять цены на строящиеся объекты.

И в-третьих, «комплексная реконструкция кварталов» в любом случае предприятие намного более затратное, чем просто строительство одного объекта внутри сложившейся застройки. «Многие инвесторы и девелоперы пересмотрели свои планы на предмет участия в проектах в черте города, — свидетельствует президент финансово-строительной корпорации «Лидер» Владимир Воронин. — Запрет мэра Москвы на точечную застройку в столице привел к тому, что инвесторам остается осваивать комплексную застройку крупных участков, заниматься реконструкцией кварталов или выводом промзон для освождения площадок под застройку. Снос ветхого фонда, демонтаж оборудования промзон, реновация территорий — мероприятия крайне затратные, поэтому продолжать работу в столице смогут в основном крупные компании — средние и мелкие организации будут продолжать работу на рынках коттеджных поселков и загородного малоэтажного строительства».

Понятно, что чем меньше игроков на рынке и чем мощнее организации, которые на нем присутствуют, тем легче им контролировать цены и поддерживать их на более высоком уровне. Таким образом, курс московских властей на ликвидацию «уплотнительной застройки», скорее всего, приведет к подорожанию самых дорогих категорий жилья.

к о т т е д ж н ы й п о с ё л о к



- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
 - Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
 - Круглосуточная служба сервиса
 - Трехуровневая система безопасности

1 0 к м . К а л у ж с к о е ш о с с е