

объекта (гостиница, офис или аэропорт) на строительство, как правило, уходит от полутора до трех лет. Бывает и больше. По словам пресс-секретаря совета директоров Miga Group Антона Павлова, в России общие сроки реализации проекта — от начала согласований до сдачи объекта в эксплуатацию — больше, чем на Западе. «Непосредственно процесс строительства в России по срокам практически аналогичен западному, но итоговые сроки реализации проекта более длительные. Причина — сложная процедура получения исходно-разрешительной документации (ИРД) и технических обоснований на строительство. Этот процесс в России длится в среднем полтора-два года и состоит из следующих этапов. Девелопер разрабатывает концепцию объекта, ее обоснование и согласование с различными городскими департаментами, архитектурным или общественным советом. Это занимает от шести месяцев до года. Затем девелопер должен оформить АРИ — акт разрешенного использования земельного участка (около трех месяцев). После этого наступает время детальной проработки проекта (шесть-восемь месяцев) и последующей экспертизы этой проработки (три-шесть месяцев)», — рассказывает Антон Павлов.

Все опрошенные застройщики единодушно подтвердили, что главной причиной задержки строительства является несвоевременная выдача чиновниками необходимых документов. Ни для кого не секрет, что документов, оформление которых занимает день, девелоперы ждут месяцами.

СЛОН ХОРОШИЙ, СПРАВКА ПЛОХОЙ

Другая причина — отсутствие у отечественных проектировщиков опыта конструирования высотных зданий. Почти все современные постройки делают, опираясь на опыт специалистов из США и Западной Европы. Высотные здания имеют свою специфику, отличающую их от строений небольшой этажности. По словам генерального директора «RIGroup Девелопмент» Андрея Халтурина, выбор той или иной конструктивной системы зависит от многих факторов. Основными считаются высота здания, условия строительства (сейсмичность, грунтовые особенности, атмосферные, особенно ветровые, воздействия), архитектурно-планировочные требования. Архитекторы в России используют остекленные наружные ограждения и витражи, стремясь максимально открывать высотные виды. При этом не учитывается, что сопротивление теплопередаче этих конструкций в несколько раз ниже того, что предъявляется к наружным стенам. «Вследствие этого сделать теплоэффективными высотные здания с такими решениями фасадов становится невозможно. Тут девелоперы редко идут на компромисс, и, конечно же, стоимость эксплуатации высоток резко возрастает», — говорит Андрей Халтурин.

Сложность высотного проектирования заключается не только в нагрузках, связанных с высотой, фасадами, зонированием коммуникаций и большой мощностью инженерных сетей, но и в соблюдении специальных технических условий, выдаваемых соответствующими организациями при проектировании зданий высокой сложности. «Эти условия учитывают изменение параметров в связи с повышенной этажностью и массой здания. В них включены такие элементы здания, как фундамент, усиление конструктивного каркаса, специальные противопожарные условия и многое другое», — рассказывает Андрей Халтурин.



АЛЕКСАНДР МИРКОНОВ

СТРОИТЬ БЫСТРЕЕ
ДЕВЕЛОПЕРАМ МЕШАЕТ НЕ КЛИМАТ,
А БЮРОКРАТИЯ ЧИНОВНИКОВ

Еще одна причина задержек строительства связана с недостатками в организации труда рабочих. Для возведения высоток требуется от 1,5 тыс. до 3 тыс. человек. Как правило, нанятых работников селят в одном тесном помещении и кормят однообразно и не всегда качественно. Следствие этого — частые заболевания (чему способствует и тяжелый труд по 14 часов в сутки, ослабляющий организм работников) и отравления. Например, прошлым летом почти на три недели было остановлено строительство терминала Шереметьево-3: 1,5 тыс. рабочих строительной фирмы «Энмар» попали в больницу из-за того, что их накормили некачественным мясом.

По словам директора по работе с корпоративными клиентами компании Knight Frank Константина Лосюкова, такое случается, когда компании берутся строить сразу несколько объектов: «Застройщиков подводит стремление заработать как можно больше. При этом многие не заботятся об организации быта непосредственных исполнителей. В итоге скупые платят дважды, а то и трижды».

ПРОБЛЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ЦЕХА Генеральный директор компании «МИАН-Девелопмент» Олег Рубин отмечает, что срывы сроков строительства не-

редко происходят из-за сложностей подключения здания к коммуникациям, в частности к электросетям: «Сдать объект в центре города бывает сложно, так как ресурс центра города по электроснабжению почти исчерпан, электросети давно не обновлялись. В результате срок получения разрешительной документации и необходимых согласований может затягиваться до двух лет. Кроме того, замедлить процесс могут и монтажные работы. Дело в том,

что 40–60% кондиционеров, систем отопления и другого технического оборудования завозится из-за рубежа. И нередко с большим опозданием».

Бывает также, что строительство здания тормозят намеренно. Так, к примеру, произошло с комплексом «Федерация», который компания Miga Group начала строить в 2003 году. «Мы укладывались в сроки, обозначенные в договоре, но выяснили, что построенные нами 400 тыс. кв. м будут просто никому не нужны, то есть мы не сможем оперативно сдать их в аренду», — рассказал ВГ Артур Александров, один из менеджеров компании. — И решили, что понесем куда меньше убытков, если объект будет простаивать».

Юристы же считают, что главные проблемы у застройщиков в России возникают из-за несовершенства нормативной базы строительства.

«В западных странах законы помогают застройщикам, а у нас все наоборот — законодательство построено таким образом, что только мешает людям работать», — утверждает Виталий Можаровский, партнер юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры». — Для того чтобы начать стройку, надо получить разрешение на подключение к магистральным сетям, доказать свое право на участок земли, получить документ, подтверждающий, что строительство не скажется на состоянии грунтовых вод, воздухе и т. д. Объем необходимых документов огромен, и каждый из них нужно получать у отдельного чиновника. Причем если ты получишь все разрешения, не факт, что строительство тебе сразу же разрешат. А если и разрешат, то не факт, что к срокам. Чиновников не интересует, что из-за простоя кто-то теряет ежeminутно сотни тысяч долларов».

На Западе действует закон «по умолчанию». К примеру, в Германии подавая документы на разрешение строительства компания может начать строительство через 30 дней при отсутствии отрицательного ответа от чиновников. В нашей же стране никогда не обходится без бюрократических проволочек. По мнению участников рынка, было бы не лишним сократить число инстанций, передав их функции другим.

«По большому счету чиновники не отвечают за свою работу. Я не помню случая, чтобы выдавший разрешение на строительство чиновник понес наказание в суде. Ответчиками всегда выступают застройщики и инвесторы — те, кто вкладывает деньги», — рассказывает Виталий Можаровский. — Если сделку приватизации совершали двое, то судят именно инвестора. Если рухнет здание, то судят именно девелопера. А чиновник, который анализировал документы, не несет ответственности, будто не он выдавал эти заключения».

ПЯТИЛЕТКА В ЧЕТЫРЕ ГОДА

Здание Московского государственного университета на Воробьевых горах построено в рекордный даже по нынешним меркам срок — за четыре года. Торжественная церемония закладки первого камня высотного здания МГУ состоялась в апреле 1949 года. В репортажах с ударной стройки на Ленинских горах сообщалось, что высотку возводят 3 тыс. комсомольцев-стахановцев. Однако в действительности работало гораздо больше людей. Специально для работы над проектом в конце 1948 года в МВД был подготовлен приказ об условно-досрочном освобождении из лагерей заключенных-строителей. Остаток срока заключенные провели на стройке МГУ. В системе ГУЛАГа существовало «Строительство-560», преобразованное в 1952-м в управление ИТЛ особого района (так называемый «Стройлаг»), контингент которого занимался сооружением университетской высотки. Численность заключенных в «Стройлаге» достигала 14 290 человек. Практически все они сидели по бытовым статьям, политических везти в Москву побоялись. Зону со сторожевыми вышками и колючей проволокой построили в нескольких километрах от объекта, рядом с деревней Раменки, в районе нынешнего Мичуринского проспекта. Когда возведение высотного здания подходило к концу, заключенных-строителей перевели на 24-й и 25-й этажи строящейся башни центрального корпуса. Это позволяло сэкономить и на охране — нет необходимости ни в сторожевых вышках, ни в колючей проволоке, все равно из недостроенной башни убежать было невозможно.

Высота 36-этажной высотки достигает 236 м. Для стального каркаса здания потребовалось 40 тыс. тонн стали, а на возведение стен и парапетов ушло почти 175 млн кирпичей. Полубившийся Сталину шпиль имеет высоту около 50 м, а венчающая его звезда весит 12 тонн. Отец народов не дождал до открытия университета семь месяцев. МГУ открыли 1 сентября 1953 года. Проживи он еще немного, и Московский государственный университет стал бы носить имя Сталина. Планы подобного переименования были вполне реальны. Смену Васильевича на Виссарионовича собирались приурочить как раз к вводу в действие нового корпуса на Ленинских горах. Зимой 1953-го даже буквы для нового названия университета были уже готовы. Рабочие размечали их установку над карнизом главного входа в высотное здание.

Гостиница «Украина» построена в тот же срок — за четыре года (1953–1957). Большинство ее строителей — заключенные. Многие погибли во время работ. Центральная высотка «Украины» достигает 29 этажей, в ней размещена 1000 номеров. В каждом из двух примыкающих к главному зданию корпусов расположено по 500 жилых квартир.

Гостиница «Ленинградская» — самое небольшое здание из сталинских высоток. В ней всего 17 этажей, построенных в 1949–1952 годах.

ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

NOBLESSE OBLIGE -
ПОЛОЖЕНИЕ ОБЯЗЫВАЕТ...

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В "ПАРАДНОМ КВАРТАЛЕ"

- Общая площадь офисов: 32 600 м²
- Отдельно стоящие особняки общей площадью 5 000 м² каждый
- Квартал расположен в историческом и деловом центре города
- Развитая инфраструктура: кафе, рестораны, бутики, фитнес-центр

+7 | 812 | 333 1111
www.aplusestate.ru