

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Снос опережает предложение

реконструкция

В центре Москвы невозможно ходить и ездить. Все улицы перегорожены строительными площадками. Однако строительный бум на поверку оказывается иллюзией, стоит лишь обратиться к цифрам. Если проанализировать официальные данные строительного комплекса, получается, что дома в центре ветшают быстрее, чем идет его реконструкция.

На территории Центрального административного округа Москвы находится 12% всей столичной жилплощади. Это почти 5 тыс. строений или более 16 млн квадратных метров жилья. И примерно столько же нежилых помещений. Однако если в других округах преобладают современные постройки, то в центре столицы сосредоточены в основном ветхие дома, многие из которых простояли по сто лет. Точных данных о возрасте столичной застройки ни у одной из официальных организаций нет, но, по данным аналитиков рынка недвижимости, столетний рубеж преодолела почти треть построек в центре города. Начальник управления строительства и реконструкции префектуры Центрального округа Москвы Александр Чапаев на недавно прошедшей коллегии, где строители отчитывались перед властями, привел внушительные на первый взгляд цифры: «За прошедший год на территории округа введено в эксплуатацию 1131,2 тыс. квадратных метров (более 113% от плана). Из них объектов жилого назначения — 336,171 тыс. кв. м (102% плана), нежилото — 795 тыс. кв. м (119% плана)». Появились лидеры и аутсайдеры процесса обновления: больше всего построено и реконструировано в Басманном, Таганском и Пресненском районах; меньше всего — на Арбате и в районе Якиманки. Правда, все здешние рекорды быстро нивелируются, если миллионы квадратных метров пересчитать в реальные дома. Их, оказывается, построено не

так уж и много. По программе реконструкции пятиэтажного ветхого фонда в 2004 году возведено 57,024 тыс. кв. м, то есть всего пять домов. А для переселения жителей из аварийного жилищного фонда, то есть строений, возведенных в начале XX века, — 9,365 тыс. кв. м. Что составляет лишь два дома. Кроме того, в 2004 году введены 28 жилых объектов коммерческого строительства. То есть в центре появилось всего 35 свежих жилых домов. Плюс к этому 70 офисных помещений. То есть всего за год было реконструировано 105 зданий. Еще один показательный пример. Из всех районов центрального округа больше всего гаражей было построено в районе Арбат. Однако в абсолютных цифрах — это 180 мест для автомобилей. По информации Комплекса архитектуры, строительства и реконструкции города Москвы в 2005 году в центре столицы будет снесено 13 пятиэтажек и 14 аварийных ветхих жилых домов общей площадью всего около 70 тыс. квадратных метров. Еще из 13 аварийных построек будут оселены люди. При этом только в шести домах ЦАО общей площадью менее 15 тыс. кв. м начнется реконструкция. Остальные аварийные дома будут ждать своей участи как минимум еще четыре года. За это время, как сообщил «Б-Дому» префект ЦАО Сергей Байдаков, в каждом районе округа пройдут общественные слушания, будут уточнены масштабы проблемы и только затем, скорее всего в первом квартале 2006 года, правитель-



Строители не успевают реконструировать ветшающие здания в центре Москвы
ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

ство Москвы утвердит обновленный градостроительный план для Центрального округа. «Город подходит к реконструкции, как зубной врач к пациенту. Если можно подлатать — латают, если дело плохо — оставляют фасад, а начинают строить заново. Ну а если совсем худо, все разваливается, тогда начинается коренная реконструкция», — говорит Алексей Введенский, руководитель группы спецпроектов Комплекса строительства и архитектуры. — Уже сейчас правительством Москвы город разбит на 200 кварталов, в которых будет проведена комплексная реконструкция строений. В прошлом году было обследовано порядка 40 из них. По результатам этой работы станет известно, где и что нужно будет строить или сносить. Работа по всем кварталам займет четыре года». Новых же домов в этом году будет построено около 30 штук. Строительство нежилых помещений будет проводиться примерно в прошлогоднем объеме. Получается, в этом году строительного прорыва не предвидится. Центр получит примерно столько же обновленных строений, что и в предыдущем году. То есть реальные темпы строительства и реконструкции в центральном округе пока отстают от скорости старения домов. При существующих темпах процесс реконструкции центра города растянется на 70 лет. А к этому моменту можно будет брать за сегодняшние новостройки. Уже сейчас в префектуре ЦАО уверены, что в реальности аварийных домов значительно больше, нежели официально признано. А потому и темпы реконструкции города должны быть значительно выше. Однако официально признать ветхие дома аварийными нельзя. Стоит поставить чиновнику автограф под документом о техническом состоянии жилого дома, как возникает следующая проблема — переселение людей, причем в четко установленные законом сроки. А если некуда переселять, значит, и приступать к реконструкции и ремонту невозможно.

АЛЕКСАНДР ЮРОВ

прямая речь

Москва ветшает?

Георгий Гречко, летчик-космонавт, Герой Советского Союза: — Для богатых людей Москва строится, для бедных — ветшает. Дома сносят вместе с людьми, потому что старых москвичей переселяют на окраины, центр освобождают для толстосумов. Когда стареет жилой фонд, то это бьет по голове жильца. А вот когда власти не сохраняют исторические памятники, это бьет по душе. Что больнее, каждый решает сам.

Мargarита Баржанова, депутат Госдумы, член президиума «Деловой России»: — Внешне хорошеет, хотя коммуникации требуют замены. Я с болью смотрю, как сносят старинные здания. Я живу с мебелью, которую еще бабушка покупала. Надо сохранять старину, меняя коммуникации. Инвесторы готовы вкладывать в это деньги, но уж очень много денег нужно отдать чиновникам.

Андрей Мунц, архитектор: — Скорее нет, чем да. Просто средства выгоднее вкладывать в новые проекты, нежели восстанавливать старые. Я рад, что восстановили храм Христа Спасителя. А снос военторга возле Библиотеки Ленина — это чудовищно, это позор и пощечина всей архитектурной общественности.

Ольга Вдовиченко, председатель внешнеторгового объединения «Машиноимпорт»: — А как же строительный бум последних десяти лет? И реконструируется очень много всего. Хотя наш сталинский дом ветшает на глазах. Все время вешают какие-то ленточки, которыми проверяют износ, и хорошо, что аварий пока не было.

Михаил Шмаков, председатель Федерации независимых профсоюзов России: — Ну нет. Я родился в Замоскворечье, и по сравнению с детством сейчас этот район стал много красивее. Я помню, с какой радостью люди из подвалов въезжали в отдельные квартиры в хрущевках. Теперь с такой же радостью из хрущевок их дети переезжают в современные дома.

Виктория Токарева, писатель: — Я этого не вижу. Строится очень много красивого. Когда раньше я приезжала в Москву из-за границы и видела грязные темные улицы, у меня была одна мысль: «Ужас какой-то». А теперь Москва — настоящая столица.

Владимир Хотиненко, режиссер: — Лютого обветшания я не вижу, те, кто был в Венеции, видел тамошние масштабы старения города. Жаль, что особняки теряют облик, жаль, что часто на их месте возводят новоделы. Но даже невооруженным глазом видно, что внимание городу уделяется, восстанавливаются храмы, а Москва это большой храм.

Алена Свиридова, певица: — Нет. Во всяком случае, внешне, многие старые здания реконструируются, но они все меньше пригодны для жилья. Они напоминают зрелую даму, которая при помощи косметики выглядит ничего, но смой косметику — и сразу все видно. А вот зелени все меньше, многие семьи не заводят детей, потому что гулять с ними нелегко. Я скоро перееду из центра в район Филей, потому что устаю ездить на машине, чтобы погулять с ребенком.

Иван Силаев, президент Российского союза машиностроителей, бывший премьер России: — Конечно, ведь застраивается только центр, а «сталинки», «хрущевки», «брежневки» ветшают, и замена идет очень медленно. Нет стратегии строительства. Застраивать следовало бы не центр, где уже негде развернуться, а строить города-спутники за кольцевой дорогой.

Лора Квинт, композитор: — Нет, конечно. Постройки советского времени я бы вообще снесла, а на их месте построила бы современные. Для меня представляют ценность только здания, построенные до 1917 года. Сейчас строят изумительные здания. Когда приезжают друзья из других стран, я даже горжусь столицей.

КВАРТАЛ

открытое акционерное общество

ДОМ СДАН

УДАЛЬЦОВА, 23

•Элитный жилой дом

•На этаже 2 квартиры

•Высота потолков 3,3 м

•Трехуровневый подземный паркинг

•Три минуты пешком от ст. м. пр-т Вернадского

•Квартиры на верхних этажах с крытыми террасами 20 кв.м:

двухкомнатные 130-140 кв.м, трехкомнатные 150-170 кв.м,

четырекомнатные 180 кв.м

232 22 11

WWW.KVARTAL.RU

Лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7729036784-008050-1

ВОПЛОЩЕНИЕ ТЕПЛА

Чтобы ДОМ

встречал ТЕПЛОМ

Товар сертифицирован

Только теплые чувства

Тепло, которое всегда рядом, всегда готовое быть таким, как вам хочется именно сейчас, ласковое и комфортное. Уже 130 лет мы создаем такое тепло. Отопительные котлы и водонагреватели Vaillant – это надежная и бесшумная техника с передовым дизайном, которая по праву считается идеальным вариантом и для модернизации, и для нового строительства. Vaillant дарит Вам только самые теплые чувства.

Ваillant – элита тепла

Представительство Vaillant в России:
Тел./факс (095) 580-7877 ■ (812) 103-0028
Горячая линия (095) 101-4544
www.vaillant.ru ■ info@vaillant.ru