Крышей не заманишь

Перестройка чердаков стала невыгодным делом

реконструкция

Застройка центра не ограничивается возведением новых домов. Значительный «резерв» жилых помещений — это необустроенные чердаки старых домов. Чтобы оживить процесс их переделки в жилые мансарды, правительство Москвы изменило порядок распределения средств, полученных от продажи инвестиционных контрактов на переделку чердаков. Теперь вырученные деньги инвестор должен будет потратить на благоустройство дома, где велось строительство мансарды. Это, вероятно, должно понравиться жителям дома, но вряд ли повысит экономическую привлекательность подобных проектов.

Ъ В 1993 году столичные власти впервые задумались о том, что можно извлекать прибыль от продажи прав на реконструкцию чердаков. Тогда же вышло постановление правительства Москвы от 18 июня 1993 года № 1119-РП, разрешающее территориальному управлению «Пресненское» надстраивать мансарды. В 1996 году аналогичные права были распространены на весь центр столицы распоряжением мэра «Об устройстве мансардных помещений под жилые цели в жилых домах в г. Москве» № 49/1-РМ.

В старых домах теперь редко делают мансарды — выгоднее добиться разрешения на надстройку одного-двух полноценных этажей ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Планово-убыточная перестройка

Сейчас, чтобы приобрести чердак и переоборудовать его, необходимо пройти большую цепочку согласований. Сначала необходимо написать заявление в управу района, которая затем передаст его на рассмотрение в префектуру округа. После одобрения в префектуре нужно заручиться согласием соседей, а также получить одобрение в пожарной и санитарно-эпидемиологической службе. Все это может потребовать больших временных затрат, а само переустройство чердаков — крупных финансовых вложений. Кроме того, сейчас на рынке появилось довольно много предложений двухуровневых квартир и пентхаусов в новостройках — и с экономической точки зрения их покупка более целесообразна, чем переделка старых чердаков.

По данным МИАН, ранее чердачные площади доставались инвесторам от ГУП «Ликом-Центр» по $600 за 1 кв. м. Это было довольно выгодно по сравнению с более высокой стоимостью квадратного метра в обычной квартире. С начала 2004 года продажа помещений под крышей в Центральном округе Москвы была приостановлена. Это связано с тем, что в настоящее время разрабатываются и утверждаются цены на квадратный метр чердаков и мансард. Сейчас стать владельцем чердака можно в других округах столицы, однако вне центральных районов этот вид потенциального жилья, по мнению риэлтеров, не пользуется большим спросом.

По словам пресс-секретаря компании «Сити-XXI век» Сергея Лядова, «переоборудование чердаков в жилые помещения в домах центра города было особо популярно и модно в 90-е годы, когда на рынке практически отсутствовало новое жилье класса de luxe». Но сейчас благодаря вводу в строй современных жилых комплексов спрос на старые дома (и чердаки в них) постепенно уменьшается. «Я бы не сказала, что квартиры с присоединенными чердаками пользуются сейчас большой популярностью»,— утверждает директор департамента территориальных отделений компании МИАН Елена Бармина.

Площадь реконструируемой мансарды, как правило, не превышает 500 кв. м. Это слишком мелко для крупных строительных компаний. Поэтому большая часть инвесторов — это люди, проживающие в квартирах последнего этажа.

«Как показывает практика, чаще всего в Москве делают надстройки над особняками в два-три этажа либо переоборудуют чердаки в пентхаусы в процессе реконструкции,— рассказали „Ъ“-Дому“ в компании „Авгур-Эстейт“.— Например, в доме на Петровке сейчас выставлен на продажу пентхаус площадью 200 кв. м. Невооруженным глазом видно, что раньше это был просто чердак».

Второе место после жителей последних этажей в ряду инвесторов занимают небольшие строительные компании, специализирующиеся на реконструкции исторического фонда. Хотя все риэлтеры признают такие проекты весьма рисковыми. «Чтобы перестройка мансарды была коммерчески успешной, продажная цена на нее должна быть выше $5 тыс. за 1 кв. м. Тогда цена продажи превысит строительные затраты»,— утверждают специалисты компании «Авгур-Эстейт».

(Окончание на стр. 34)

При нынешней ситуации на рынке мансарды в центре Москвы выгодно строить, только если потом можно продать их дороже, чем по $5 тыс. за квадратный метр ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Чердачная монополия

Реконструкция старых чердаков в Москве началась с того, что ГУП «Ликом-Центр» стал привлекать инвесторов не на реконструкцию всего дома (а именно этим ГУП и должен был заниматься), а на переделку отдельных помещений — чердаков, подвалов или квартир. В большинстве своем эти инвесторы — жители квартир, расположенных на последних этажах.

ГУПом было разработано положение о проведении конкурсов на приобретение прав инвестирования, определяющее перечень конкурсной документации и согласований. Положение устанавливало и ряд ограничений на переделку. В частности, разрешалось поднимать конек кровли только на 0,8 м с учетом сохранения конфигурации исторической кровли, что не всегда позволяло сделать мансарду пригодной для проживания.

Такая практика не требовала длительного пути согласования проектной документации, так как не было необходимости в оформлении Акта разрешенного использования. Инвестор получал согласования только в ГУОП, Москомархитектуре, СЭС и ДЕЗе. Деньги, которые инвестор уплачивал за право освоения чердака, поступали на внебюджетные счета префектуры и должны были в размере не менее 80% реинвестироваться в этот же дом.

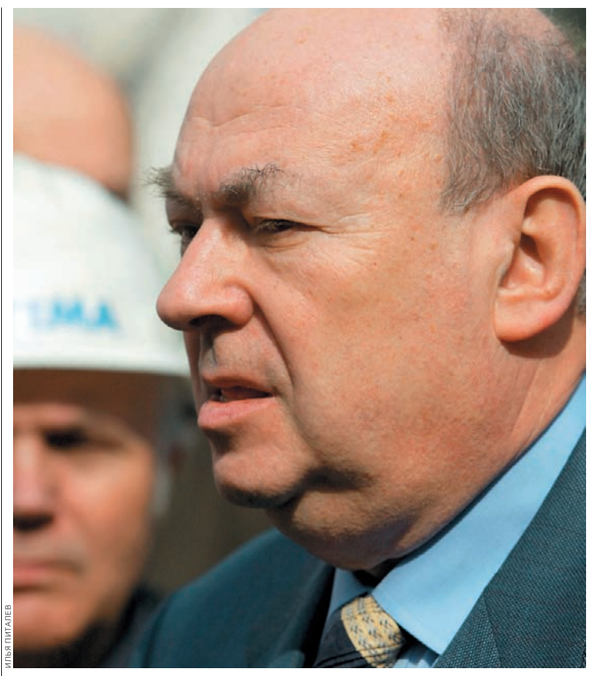
Однако усердие ГУП «Ликом-Центр» привело к конфликтам не только среди хозяйствующих субъектов, но и внутри столичной администрации. Включение ГУПом в свою программу здания с возможностью организации конкурса по чердаку, исключало его попадание в программу реконструкции ветхого и аварийного фонда или иной городской программы строительства в ЦАО, что часто противоречило интересам Департамента инвестиционной политики и строительства.

По информации, полученной от бывших сотрудников ГУП «Ликом-Центр» в конце весны 2004 г. в организацию нагрянули правоохранительные органы, была произведена выемка документации. Связаны ли эти действия с распределением прав на перестройку чердаков — неизвестно, руководство ГУПа отказалось комментировать «„Ъ“-Дому» эту информацию. Нет также и официального подтверждения факта проведения выемки документов. Тем не менее, примерно в это же время «Ликом-Центр» был лишен монопольного права заключать инвестиционные контракты на обустройство мансард.

«Центру Москвы перенаселение не грозит»

отчет

Массовая застройка центра столицы приведет к тому, что в нем будет жить меньше людей, чем раньше. Как это получится — корреспонденту «„Ъ“-Дома» СЕРГЕЮ АРТЕМОВУ объяснил первый заместитель мэра Москвы в правительстве Москвы, руководитель комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города ВЛАДИМИР РЕСИН.



ИЛЬЯ ПИТАЛЕВ

— В центре столицы идет реконструкция старого жилого фонда. Каковы приоритеты властей в этом направлении градостроительной политики?

— Градостроительный план развития Центрального административного округа предусматривает адаптацию исторической части города к реальным условиям XXI века. В центре Москвы будут сохранены и отреставрированы памятники истории и архитектуры, а также те здания, которые традиционно определяют облик города. На месте безликих ветхих сооружений и промзон будет построено то, что действительно нужно городу.

В центре Москвы активно осваивается подземное пространство: комплексы, подобные Манежной площади и подземному этажу Манежа, появятся сразу под несколькими площадями и проспектами Москвы.

— Почему ведется снос зданий, построенных более ста лет назад? Не проще ли заменить перекрытия и обновить фасады?

— В Москве сносятся только те здания, которые либо не представляют архитектурной и исторической ценности, либо их невозможно реконструировать. Не надо забывать, что у многих старых зданий — старые фундаменты, которые уже не могут нести нагрузку. Представьте себе, что произойдет, если на такой подмытый и изъеденный трещинами фундамент ляжет нагрузка новых железобетонных перекрытий!

Кроме того, здесь важен еще и инфраструктурный аспект. Если производится реконструкция со сносом, то, как правило, под новым зданием строятся многоуровневые подземные гаражи. Они позволяют решить проблему перегруженности центра автотранспортом.

— Но ведь с перестройкой из центра столицы уходит дух старой Москвы...

— Каждое поколение испытывает ностальгию по своему детству и юности, когда деревья были выше, мороженое — вкуснее, а вода — мокрее. А если посмотреть правде в глаза, то еще полтора-два десятилетия назад центр Москвы был скопищем рухляди: ветхих зданий с обшарпанными фасадами и подъездами, вонючими подвалами и вечно текущими стояками. Большая часть квартир там были коммунальными. От такого «духа старой Москвы» мы избавляемся. При этом главная задача архитекторов и строителей — сохранить и привести в порядок то лучшее, что досталось нам в наследство, и сделать так, чтобы эти здания приносили максимальную пользу людям.

— Существует ли сегодня, на ваш взгляд, дефицит земельных участков под стройплощадки в ЦАО?

— Несмотря на достаточно высокую плотность застройки, территорий под застройку в исторической части города более чем достаточно. Новые здания в центре строятся на месте ветхих домов. Кроме этого, генплан предусматривает освобождение и реорганизацию в центре города промышленно-складских территорий площадью 300 гектаров, откуда будут выведены и перебазированы порядка 200 предприятий, что, в свою очередь, позволит построить 3 млн квадратных метров жилья и многие десятки социальных объектов.

— Может ли перенаселение в центре столицы привести к снижению цен на жилье?

— Никакое перенаселение центру Москвы не грозит. Сегодня в центральной части города живет значительно меньше людей, чем несколько десятилетий назад. И это понятно. Когда-то в среднем на одного москвича приходилось 6–7 квадратных метров жилья. Теперь — 20 и более квадратных метров. А что касается цен, то их определяет рынок. Спрос на жилье в центре высокий, и предпосылок к снижению его стоимости не видно.

— При точечной застройке порой возникают конфликты с жителями соседних домов. Есть ли возможность их избежать?

— Протесты возникают, как правило, в тех случаях, когда жители либо не информированы о новом строительстве, либо когда инвесторы и строители по собственной воле собираются превысить запланированные высоту и объем новых зданий. Там, где все эти требования соблюдаются, протестов жителей нет.

Зачастую речь идет о конфликтах между самими жителями. Так, например, в ряде случаев, когда речь идет о гаражах, часть жителей одного и того же дома выступает за их строительство, а другая часть пишет протесты во все возможные инстанции. Нельзя не отметить, что организация протестов и шантаж строителей стали прибыльным бизнесом для некоторых недобросовестных структур.

— Существует ли у жителей, отселяемых из реконструированных домов, шанс остаться жить в пределах Центрального административного округа?

— Начиная с прошлого года практически все жители сносимых в центре домов получают новые квартиры в Центральном административном округе. В районы-новостройки переезжают, как правило, только те, кто хочет получить больше квадратных метров, чем им могло бы быть предоставлено в случае переселения в пределах своего округа. До 2010 года в Центральном округе для переселения жителей будет построено почти миллион квадратных метров жилья.

— Через сколько лет можно будет сказать, что центр столицы реконструирован?

— Думаю, что никогда. Город, его центр — это живой организм. Соответствуя времени, он постоянно развивается, обновляется. Но в целом, думаю, лет через 10–15 большая часть зданий в центральной части Москвы будет приведена в порядок. Сделано уже достаточно много, но это только часть работы. В ближайшие полтора десятилетия нам предстоит сделать еще больше.