

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

На градских развалинах

Панельные пятиэтажки становятся редкостью

разрушение

Снос пятиэтажек в Москве будет завершен на год раньше, чем планировалось изначально, — в 2009 году. При очевидном дефиците площадок для строительства пятиэтажки представляются инвесторам все более лакомыми кусками столичной земли. После того как будут стерты с лица земли пятиэтажки так называемых сносимых серий, наверняка придет черед и несносимых — в этом опять же заинтересованы не столько городские власти, сколько застройщики.

Снос оплачен

Схема финансирования сноса пятиэтажного и ветхого жилого фонда кардинально изменилась в последние два года. До 2004 года Москва получала свою долю квартирами: горадминистрация заключала контракт с инвестором, после чего начиналась работа по переселению жильцов и строительству новых домов. При этом часть квартир в этом доме предназначалась на продажу, другая — переселенцам. Впоследствии застройщики-инвесторы стали возводить отдельные, как правило, панельные дома для переселенцев, а монолитно-кирпичные — на продажу.

Сейчас система иная: городские власти выставляют на аукцион площадку и сразу получают свою долю в денежном эквиваленте. На эти средства впоследствии ведется снос пятиэтажек и строительство домов для переселенцев. С 1 января 2006 года систему аукционов и конкурсов опять ждет обновление: вступит в силу федеральный закон «О размещении заказа на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», что должно по замыслу властей сделать тендеры прозрачными и доступными для большинства заинтересованных компаний. Согласно новым правилам, все торги будут проводиться при наличии у претендентов стопроцентной банковской гарантии на строительство объекта. Предполагается, что таким образом процент недостроя на площадках города существенно сократится, а присутствие на рынке строительства недобросовестных компаний будет сведено на нет.

В представленной таблице мы ввели графу «тендер», чтобы были видны конкретные перспективы каждого адреса. После того как тендер проведен, вопрос сноса конкретного дома (или целого квартала) можно считать решенным, ведь организации-участники уже фактически выплатили городу его долю за предоставленную площадку и они заинтересованы в том, чтобы начать работы как можно скорее. Если тендер запланирован, это означает, что, скорее всего, пло-



Московские строители сносят пятиэтажки так же ударно, как когда-то их строили



щадка будет реализована в течение трех-четырех месяцев. Правда, случилось, что участники отказывались от торгов, если город выставлял слишком высокие обременения. В таких случаях объем обременений корректируется, а объект выставляется на продажу повторно. Если же тендер не запланирован, значит, «цена вопроса» еще только определяется руководством округа или города. В таком случае утверждать со стопроцентной гарантией, что дом будет снесен в течение следующего года, нельзя.

Поквартальный снос

Программа столичного правительства по сносу пятиэтажек (в основном это серии домов К-7, П-32, П-35, 1605-АМ) была разработана вплоть до 2010 года, однако в этом году столичные власти заявили о готовности снести последнюю пятиэтажку на год раньше — в 2009-м. Такие темпы программа получила благодаря активному привлечению инвесторов к одной из главных жилищных программ правительства Москвы. Сегодня почти половина пятиэтажного фонда сносится за счет привлеченных на конкурсной основе инвесторов. К примеру, в ближайшие триче-

тыре года в районе Хорошево-Мневники будут снесены все пятиэтажки сносимых серий.

В Северо-Восточном округе масштабный снос пятиэтажек ожидает район Марфино. Проект планировки разработан НИИПИ Генплана Москвы: до 2010 года здесь планируется снести 11 пятиэтажных домов в районах улиц Малая Ботаническая, Комарова, Ботаническая. В общей сложности будет снесено порядка 35 тыс. кв. м. Впоследствии на этой территории будут построены многоэтажные жилые дома общей площадью 115 тыс. кв. м.

Один из самых масштабных проектов реконструкции пятиэтажек стартует в 2007 году: уже разработана программа реконструкции пяти кварталов в районе Кунцево. Реализацией проекта будет заниматься компания «Система Галс», а его стоимость оценивается примерно в \$700 млн. Для переселенцев из пятиэтажек предполагается возвести дома панельной сети П-3М, а на продажу будет построено жилье по индивидуальным проектам. В общей сложности площадь нового жилья составит около 1 млн кв. м. Город, в свою очередь, берет на себя финансирование строительства нес-

кольких поликлиник, клубов, школ, детских садов, гаражных комплексов, а также инженерных сетей.

В Южном административном округе столичные власти заявили о готовности снести последнюю пятиэтажку по программе сноса уже в 2006-м — последний крупный квартал в районе Москворечье-Сабурово будет выставлен на аукцион в начале 2006 года. Впрочем, это не значит, что в округе совсем не останется пятиэтажек. Еще нет решения относительно несносимых серий, которые пока планируют реконструировать и надстраивать. Подобного рода опыт можно назвать единичным — реконструирована одна пятиэтажка по адресу ул. Маршала Жукова, 16 в Хорошево-Мневниках. Столичные власти планировали именно так разбраться с несносимым жилым фондом, однако сами застройщики и инвесторы считают этот путь далеко не лучшим. «На наш взгляд, это не самое удачное техническое решение», — рассказал, «Б» директор по маркетингу и коммуникациям концерна «Крест» Леонид Белага, — гораздо правильнее снести, переселить людей в том же районе, и построить новое, на порядок более качественное и удобное жилье».

Пустить на вторсырьё

Поиски новых технологичных решений в рамках городской программы касаются не только альтернативных решений при обновлении жилого фонда. В Москве планируют провести эксперимент по так называемой поэтаментной разборке типовых пятиэтажек с последующей вторичной переработкой демонтированных панелей. Соответствующее распоряжение было подписано недавно главой столичного стройкомплекса Владимиром Ресниным. По задумке властей здания будут разобраны на панели ручным способом. Демонтаж предполагает отделение элементов здания друг от друга с применением средств малой механизации. В рамках эксперимента планируется снести четыре дома серии П-32: по улице Международная, дом 24 и дом 30 и по улице Ходынская, дом 12 стр. 1 и дом 18 стр. 1. Суммарная площадь зданий составляет 12 тыс. кв. м. По плану реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда эти дома должны быть ликвидированы в 2005–2006 годах, однако окончательный срок проведения работ еще не определен.

АННА СВЕТИЧНАЯ

прямая речь

Что кроме пятиэтажек надо бы снести?

Виктор Семенов, депутат Госдумы, фракция «Единая Россия»:

— Я смотрю на это по-хозяйски: от всякой рухляди, если она не имеет исторической ценности, надо избавляться. А год, в который было построено здание, не всегда важен. Парки, скверы нельзя убирать. Унылые блочные домостроения советской застройки надо убирать — я, правда, оставил бы по одному для истории. Еще бы я убрал здание Госдумы: оно ужасно неудобное и мрачное.

Петр Толстой, телеведущий:

— Для меня это болезненная тема, потому что мама живет в пятиэтажке. Вместо пятиэтажек нужно сносить тех чиновников, которые отселяют людей в отдаленные районы из центра. Получается, что бедных переселяют в спальные районы, а нефтяников переводят в центр. Нужно, чтобы при переселении все оставались в тех же кварталах, где жили раньше.

Иосиф Кобзон, председатель комитета Госдумы по культуре:

— Здания с потрескавшимися стенами, пришедшие в аварийное состояние. Другой вопрос, нужны ли на их месте торговые комплексы и возводимые бизнес-центры. Сейчас будут сносить концертный зал «Россия», а город не может на столь длительный период остаться без зала. Французы готовы построить временный зал, но нужно место в центре. А его нет.

Олег Митволь, заместитель главы Федеральной службы по надзору в сфере природопользования:

— Хрущевские панельные дома. Я, к примеру, не могу жить в одной своей квартире, потому что там потрескались стены. Но у нас много новостроек, которые не вписываются в облик нашего города. Их и памятник Петру мне не жалко. Застраивая скверы, участки во дворе, все понимают, что это деньги, но не надо забывать и о людях.

Лев Хасис, председатель совета директоров торгового дома «Перекресток»:

— Девятиэтажки начала 70-х — они не являются украшением города и жилищем XXI века. Другое дело, где жить людям. Многочисленные киоски и ларьки тоже портят город. И хотя многие люди попутно покупают там что-то, делать этого не советуя. Пирожок может оказаться последним.

Александра Маринина, писатель:

— Нужно снести ветхие деревянные строения, если они не являются историческими памятниками или историческими шедеврами. Можно было бы и Госдуму, но только ведь для депутатов придется строить еще более шикарный дворец. А пятиэтажки — это, конечно, кошмар. В них жить невозможно. Но прежде чем их снести, надо предоставить людям жилье в том же районе, а не за Кольцевой дорогой.

Александр Иоффе, президент Ассоциации малого и среднего предпринимательства:

— Буду рад, когда снесут гостиницу «Россия». Меня много лет она раздражает, и я считаю решение о ее ликвидации правильным. Еще бы снес Кремлевский дворец съездов — это далеко не лучшее украшение древнего Кремля.

Илья Яшин, лидер молодежного движения «Яблоко»:

— Сложно сказать, что бы я снес. Но точно устранил бы здание КГБ-ФСБ на Лубянке и на его месте поставил бы памятник жертвам политических репрессий или памятник Андрею Дмитриевичу Сахарову. В крайнем случае я отдал бы здание ФСБ разным общественным организациям и сделал его центром «Гражданского общества». А вообще я не против новостроек в Москве — город должен развиваться, и в разных направлениях, в разных стилях.

ГЕНИИ

Место рождения -
"РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС"
2006 г.

Вам и Вашему гениальному ребенку нужен дом?
У нас есть все для комфортной жизни и воспитания
Вашего маленького гения!

РЕЗИДЕНЦИИ
БЕНИЛЮКС

ГРАН-ПРИ «ПОСЕЛОК ГОДА 2004-2005»

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEB.RU
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2004-2005» класса Элит
Лауреат премии «Рейтинговое качество» в номинации «За высокое качество»
Земельная «Премия» Builder - «...» (Полный цикл)
Лауреат премии «Luxury» «Современность года» в номинации «Надежность Luxury»

77 555 11

www.benelux.su

Новорижское шоссе

СБЕРБАНК РОССИИ

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Генеральная лицензия Банка России №1481 от 03.10.2002 г. Тел. 440-04-40

- СТРУКТУРИРОВАННЫЕ КАБЕЛЬНЫЕ СЕТИ (СКС)
спутниковое и эфирное телевидение, Интернет, компьютерная сеть, телефония, электрика
- УПРАВЛЕНИЕ СВЕТОМ
сценарное, интерьерное, фасадное, ландшафтное
- МУЛЬТИРУМ
распределение аудио-видео сигналов
- БЕЗОПАСНОСТЬ
видеонаблюдение, контроль доступа, охрана периметра, пожарная и тревожная сигнализация

Центральный офис: Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, офис 209
Компетенцетр при Beckhoff, Москва, Набережная академика Туполева, д. 15, корп. 2
Проектно-инженерный центр: Москва, Профсоюзная ул., д. 113, корп. 1
Отдел продаж: Москва, 2-я Брестская ул., д. 6 (2 этаж)
Представительство: Новороссийск, Анапское шоссе, д. 52; тел.: +7 (8617) 701 701
Представительство: Екатеринбург, Учителей ул., д. 8, офис 3; тел.: +7 (904) 827 7569
Представительство: Украина, г. Киев, ул. Урицкого, д. 45, офис 913; тел.: +3 (8044) 573 0502;
факс: +3 (8044) 573 0796; info@intellhouse.com.ua
+7 (095) 540 9161, 508 4988, 504 8856
www.intellhouse.ru
e-mail: info@intellhouse.ru

интеллуаузе

АВТОМАТИЗАЦИЯ ВАШЕГО ДОМА

- ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ
эффектный многоканальный звук и высококачественное изображение
- МИКРОКЛИМАТ
кондиционирование, вентиляция, отопление, ионизация, эстраиваемые пылесосы
- УМНЫЙ ДОМ
специализированные системы управления
- ВИДЕОКОНФЕРЕНЦИЯ
интерактивная аудио-видео связь

Белый парус

Роскошный жилой комплекс в Одессе,
расположенный в элитном районе "Аркадия"

- ✓ Великолепный панорамный вид на море (350 м до моря)
- ✓ Открытые террасы пентхаусов
- ✓ Круглосуточная охрана территории
- ✓ Прекрасные квартиры от 75 до 800 кв. м
- ✓ Закрытая парковочная зона - 6 га
- ✓ Развитая инфраструктура (яхт-клуб, фитнес-центр с плавательным бассейном, спортивные площадки)
- ✓ Современные технологии строительства (фасад - REYNAERS, коммуникации - REHAU, отопительные системы - PERI, остекление - GLAVERBEL)
- ✓ Готовность 70%

Одесса, Аркадия, ул. Литературная, 11
Тел.: +38 (0482) 370505. E-mail: bp@slaval.com
www.slaval.com