

# ДОМ

www.kommersant.ru

## Москву берут в четвертое кольцо

### дорожное строительство

В декабре прошлого года замкнулось третье транспортное кольцо (ТТК), строительство которого велось почти 40 лет. Рынок недвижимости отреагировал немедленно — квартиры в домах, расположенных в пределах 200 метров от магистрали, подешевели на 10%. Сейчас разрабатывается проект четвертого транспортного кольца (ЧТК), которое в некоторых местах пройдет по жилым районам. Риэлтеры уже сейчас советуют покупателям ознакомиться с его траекторией, чтобы через пару лет не обнаружить под окнами оживленную автостраду вместо тихого двора.

В конце 2002 года плотность улично-дорожной сети в Москве составляла 4,4 кв. км при общей протяженности 4653 км. В Лондоне эта цифра составляет 9,3 кв. км, в Париже — 15 кв. км, в Нью-Йорке — 12,4 кв. км. Улицы, площади, дороги занимают 9,4 тыс. га, что составляет менее 9% территории. По расчетам специалистов, для нормального движения необходимо 20–25%, или 21–26 тыс. га. В результате улично-дорожное строительство к 2020 году предполагается использовать 3,48 тыс. га, что составит около 15% городской потребности.

### Посреди дороги

Мой знакомый, живущий на Нижней Масловке, после того как под окнами появилось третье транспортное кольцо, решил обменять квартиру. Он рассказывает, что жить здесь стало невозможно: «Установленные за счет города стеклопакеты почти гасят доносящийся с оживленной магистрали шум, но не делают воздух чище, да и вид из окон оставляет желать лучшего. Кроме того, на окнах всегда копоть и не покидает ощущение серости».

Сегодня в районе Покровское-Стрешнево расклеены листовки, призывающие пре-

пятствовать строительству четвертого транспортного кольца. Организаторы движения уверены, что строительство новой магистрали нарушит экологию района. Эта акция москвичей, направленная против появления в их районе крупной транспортной магистрали, не первая. Почти четыре года протестуют жители двух домов (№ 2 и № 4) по Бонскому проезду против строительства третьего кольца (здесь идет крупная развязка: заезд на кольцо, выезд из тоннеля). «С первого дня стройки наша жизнь превратилась в кошмар», — рассказывает лидер инициативной группы жильцов Надежда Осипова. — Был разрыт весь двор, работы велись по ночам, а строители гадили прямо в подъездах». Сначала жильцы выступали за прекращение стройки. После окончания строительства они требуют от московских властей компенсировать моральный ущерб за причиненные неудобства, а также отселить людей, не желающих жить в этом доме. Последнее требование жильцы объясняют резко ухудшившейся экологией. По их словам, санэпидемнадзор вынес заключение, что «выполненные санитарно-технические мероприятия не решили вопроса неблагоприятного воздействия магистрали на условия проживания».

Проще говоря, вредные соединения в воздухе здесь сильно превышают норму. «Нам поставили шумоизолирующие окна, в которых есть клапан, предназначенный для вентиляции. Но он совершенно не проветривает комнаты, и летом мы просто задыхаемся», — рассказывает госпожа Осипова.

Помимо прочего, цены на квартиры в этих домах резко упали. Продав квартиру, жители не смогут купить равнозначную в этом районе

(Окончание на стр. 29)

Четверг 3 июня 2004 №99 (№2938 с момента возобновления издания)

В мае Государственная дума приступила к рассмотрению пакета законопроектов, обеспечивающего формирование рынка доступного жилья в стране. В пакете 27 законопроектов, направленных на развитие ипотеки, снижение себестоимости строительства и совершенствование отношений в жилищной сфере. Дума будет рассматривать пакет по частям, но планирует принять его уже в этом году. Принятие законов, впрочем, не означает, что на рынке сразу появятся дешевые квартиры.

## Дешевле, больше, быстрее Государство определило жилищную политику

### законотворчество

#### Революционная ситуация

Сейчас в улучшении условий проживания нуждается, по расчетам правительства, около 60% российских семей. Примерно 40 млн человек проживают в неблагоустроенных квартирах, 5 млн — в аварийных и ветхих домах. При этом всего 1,2% российских семей могут сразу заплатить за квартиру полностью. Остальные вынуждены неизвестно сколько копить деньги, или рассчитывать на ипотечный кредит, или, как в советское время, надеяться на государство. 4,5 млн семей (8,9% от их общего числа) продолжают стоять в очереди на улучшение жилищных условий.

Однако сейчас все эти варианты решения жилищной проблемы труднореализуемы. Копить деньги можно бесконечно — цены на жилье постоянно растут. Стоять в очереди тоже можно бесконечно — по расчетам правительства, при нынешних объемах строительства жилья для удовлетворения всех очередников потребуется больше 20 лет. А ипотека, которая во всем мире является основным способом приобретения жилья, российским гражданам почти недоступна. Чтобы получить в банке ипотечный кредит, нужен относительно большой «белый» ежемесячный доход — от \$800–1000. Проценты высоки — 10–15% годовых, и кредиты недолгосрочные — максимум 15 лет. Процедура оформления слишком



ФОТО: А. СЕДУХОВ

сложна и сопровождается высокими издержками — только за обязательное нотариальное удостоверение договора ипотеки придется платить 1,5% от размера кредита.

Но стимулирование и удешевление ипотеки само по себе ничего не даст. При нынешних низких по сравнению с советскими временами объемах строительства доступность ипотечных кредитов повысит лишь спрос на жилье. В условиях ограниченного спроса это лишь взвинтит цены на квартиры. Если в советское время в 1980-е годы строилось ежегодно около 60 млн кв. м жилья (и на всех не хватало), то сейчас объемы строительства уже много лет не доходят до 40 млн кв. м (в 2003 году — 36,4 млн кв. м). А общая потребность в четыре раза выше.

Таким образом, для решения проблемы дефицита жилья власти должны стимулировать его строительство. Хотя бы начать строить в ближайшие несколько лет столько же, сколько в советское время. Для обеспечения жильем по нормам развитых стран (больше 20 кв. м на человека) требуется ежегодно строить более 100 млн кв. м в течение 30 лет. Речь идет об увеличении строительства всех видов жилья: и элитного — по \$5–6 тыс. за 1 кв. м, и улучшенной планировки — до \$2 тыс., и типового — по \$400–500.

Для строительства любых видов жилья, а главное — для снижения издержек при этом строительстве существует еще

больше помех, чем для развития ипотеки. В частности, мешают дороговизна кредитов и отсутствие залога под них — ведь земельный участок под застройку во многих городах не передается в собственность, тем более в местный бюджет идет только половина денег от продажи участка. Мешает также сложная процедура предоставления земельных участков и разрешения на строительство. Зачастую местные власти, из-за того что им не достаются все деньги от продажи участков, предоставляют земельные участки под застройку в обмен на квартиры в строящемся доме, что повышает цену жилья для остальных покупателей. Наконец, есть и такая проблема: участков под застройку, к которым подведены водопровод, тепло- и электросети, предлагается мало, поэтому при застройке новых районов приходится создавать всю инфраструктуру, что изрядно увеличивает затраты. Строительству жилья, как и спросу на него, мешают и налоговые проблемы.

Власти взялись решить все вышеупомянутые проблемы в 27 законопроектах. Пакет условно можно разделить на три части. Первая — стимулирование спроса на жилье. Вторая — стимулирование предложения жилья. Третья — урегулирование базовых отношений в жилищной сфере, в том числе проблемы социального найма жилья для малообеспеченных граждан.

(Окончание на стр. 26)

|                                         |
|-----------------------------------------|
| 27                                      |
| страница                                |
| Цены на квартиры в Москве и области     |
| 28                                      |
| страница                                |
| Жилье по справедливой цене              |
| 30                                      |
| страница                                |
| Особенности жизни в ведомственных домах |
| 32                                      |
| страница                                |
| Гаражи прячутся под землю               |
| 34                                      |
| страница                                |
| Самые дорогие новостройки               |
|                                         |

КУПИТЬ КВАРТИРУ

за 3000 у.е.

СЕГОДНЯ!

СКИДКА

5%

ТОЛЬКО ДО 12 ИЮНЯ!

ИНВЕСТИЦИОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105-77-10

290-31-11, 290-21-12

Москва, ул. Садовая-Кудринская, 24/27

Жилой район «**НОВОКУРКИНО**», г. Химки, мкр. 6 (КОПЭ-М-ПАРУС). от **680** у.е./м²

СОЛНЦЕВО, мкр. «**Радужный**» (4–4А), к. 2, 3 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС). Сроки сдачи: к. 2 – IV кв. 2004 г.; к. 3 – I кв. 2005 г. от **1030** у.е./м²

МИТИНО, мкр. 7, к. 39, 40 (КОПЭ). Сроки сдачи – II–III кв. 2004 г. от **1080** у.е./м²

«**ПЛАНЕРНАЯ**», ул. Героев Панфиловцев, вл. 20 (П-ЗМ, И-155). Сроки сдачи – II–III кв. 2004 г. от **1090** у.е./м²

«**КАНТЕМИРОВСКАЯ**», Пролетарский пр-т, к. 51А, 51Б (П-ЗМ). Сроки сдачи – II–III кв. 2004 г. от **1160** у.е./м²

«**ПИОНЕРСКАЯ**», Фили-Давыдково, кв-л 69, к. 3, 4 (И-155). Сроки сдачи – II–III кв. 2004 г. от **1230** у.е./м²

Жилой комплекс «**МАЛОМОСКОВСКИЙ**», м. Алексеевская, ул. Маломосковская, вл. 21, к. 1, 2, 3, 4 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС, гаражи). Сроки сдачи: к. 4 – IV кв. 2004 г.; к. 1, 2, 3 – I кв. 2005 г. от **1350** у.е./м²

«**КУНЦЕВСКАЯ**», ул. Беловежская, д. 39, к. 6 (КОПЭ). ДОМ СДАН. от **1370** у.е./м²

«**НАХИМОВСКИЙ ПР-Т**», ул. Азовская, к. 9Б (КОПЭ). Сроки сдачи – II кв. 2004 г. от **1400** у.е./м²

Жилой комплекс «**КРЫЛАТСКИЕ ОГНИ**», ул. Крылатские Холмы, вл. 33, 33А (индив. проект, гаражи). Сроки сдачи: вл. 33 – 2004 г.; вл. 33А – 2005 г. от **1600** у.е./м²

Элитный дом «**НЕВСКИЙ**», ул. Александра Невского, вл. 27-31, м. «Белорусская» (индив. проект, гаражи). Сроки сдачи – 2005 г. от **2300** у.е./м²

ПЕНТХАУСЫ КРЫЛАТСКОЕ в лучших районах Москвы! КУНЦЕВО

ГАРАЖИ: ул. Островитянова, вл. 51, к. 6; Ленинский пр-т, д. 127; ул. Таллинская, д. 32, к. 3; ул. Ватутина, д. 18.

!!! ИПОТЕКА

КРЕДИТОВАНИЕ на любой стадии строительства