

ДОМ ДЕНЬГИ

Берегись, автомобили

ответственное хранение

Через три года в Москве негде будет оставить машину. Вернее, оставить ее на улице будет можно, но придется платить штраф в размере пяти МРОТ. Соответствующий законопроект — «О размещении транспортных средств на территории города Москвы» депутаты Мосгордумы приняли в первом чтении в апреле. Чтобы не платить штрафы с 2007 года, каждому москвичу — владельцу автомобиля необходимо будет обзавестись машиноместом в гараже. Правительство Москвы планирует построить около 300 современных подземных и наземных паркингов, но стоимость машиноместа в этих гаражах большинству автолюбителей окажется не по карману.

Строительство

В 2004 году гаражная программа была объявлена одним из приоритетов московского правительства. Только в Центральном административном округе планируется построить около 50 отдельно стоящих паркингов: в районе площади Арбатских ворот, Олимпийского и Комсомольского проспектов, Большой и Малой Песняковских улиц, Бутырского вала, Делегатской, Международной, Марксистской, Новорогожской, Лесной улиц.

Список объектов по столичным округам можно продолжить. Размах гаражного строительства впечатляет, особенно на фоне вялых продаж дорогостоящих машиномест в строящихся и уже построенных паркингах. Скорее всего, принятый в первом чтении законопроект «О размещении транспортных средств на территории города Москвы» осенью станет полноценным законом со всеми вытекающими из этого последствиями для автолюбителей. Если с 2007 года в Москве действительно запретят оставлять машины на улицах и во дворах, их хозяевам придется в оставшееся время сильно поднапрячься и купить персональное место в паркинге. Гаражное строительство в этих условиях обещает стать не просто рентабельным, а высокоприбыльным делом. Тем более что сегодня только 11% московских автолюбителей имеют собственные места в современных гаражах.

Продажа

Картина того, какие гаражи строятся сейчас в Москве и сколько они стоят, складывается уже после трех-четырех



Одно машиноместо в этом гараже будет стоить не менее \$15 тыс.
ФОТО ГРИГОРИЯ ТАМБУЛОВА

звонков в компании, работающие в гаражном сегменте.

«У нас четырехуровневый подземный гараж на 336 машиномест», — рассказывает менеджер строительной компании «Стикс» Оксана Акимова. — Продаем всем — и физическим, и юридическим лицам. Сейчас у нас подготовительный этап — идет перекладка коммуникаций. А окончание строительства намечено на четвертый квартал 2005 года. Въезд в паркинг будет осуществляться по двухпутной круговой раме, предусмотрено два поста ручной мойки для автолюбителей, два лифта. Будет охрана, сигнализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения — все, что положено в современном паркинге».

Стоимость машиноместа в этом паркинге на Олимпийском проспекте доходит до \$30 тыс. Продано пока не больше 30% машиномест (не считая 20% переданных

городским властям). Покупатели места жители соседних домов и компании, чьи офисы расположены рядом со строящимся паркингом. Кстати, до 2007 года префектура ЦАО планирует построить в районе Олимпийского проспекта еще четыре паркинга: два маленьких наземных — на 12 и 40 мест и два больших подземных — на 150 и 161 место.

Примерно такие же цены и в других гаражах, строящихся в центре или недалеко от Садового кольца. В двухэтажном подземном гараже на Новочеремушкинской улице машиноместо стоит в среднем \$15 тыс. На Бакуниной улице завершается строительство шестиэтажного гаража на 650 мест. Стоимость машиноместа — не менее \$14,5 тыс.

Раза в два дешевле места в гаражах, возводимых на окраине города — например, в Бутыне или Куркине. Так, в 9-м микрорайоне Куркина постро-

ен трехуровневый наземный паркинг, машиноместо в котором стоит порядка \$8 тыс.

Другую, большую, часть предложений составляют паркинги, расположенные под новыми жилыми зданиями. Места во многих из них продаются не только тем, кто живет в доме, но и всем желающим. Например, в доме в Карамышевском проезде будет подземный гараж на 288 машиномест. Строительство объекта уже заканчивается, но цена машиноместа пока неизвестна. Скорее всего, они будут не дешевле \$18 тыс. Очень много объектов продает всем желающим ГУП «Мосреалстрой», который реализует гаражи в домах, строящихся ДИП-Сом (департаментом инвестиционных программ правительства Москвы). Места для автомобилей продаются как на стадии строительства, так и в уже сданных домах.

«Гаражи в центре стоят от \$20 тыс. до \$50 тыс. за машиноместо, в Куркине — \$10-15 тыс.», — говорит заместитель генерального директора «Мосреалстрой» Ольга Антипина. — Из того, что есть в продаже, могу назвать подземный паркинг на улицах Новослободская, по \$25 тыс. за место, на Краснопролетарской улице — по \$20-25 тыс. Правда, в первом из 126 мест непроданными остались всего пять, во втором из 368 мест тоже большая часть уже продана. В паркинге на площади Крестьянской Заставы машиноместо в зависимости от размеров стоит \$20-30 тыс., на проспекте Андропова в гараже из 118 мест остались непроданными 45, каждое из них стоит \$15-20 тыс.»

НАТАЛЬЯ БОЛотова

«Мы не определяем стоимость машиномест»

интервью

О планах московской мэрии по регулированию гаражного строительства корреспонденту «Ъ» РИНАТУ ГИЗатулину рассказал заместитель руководителя Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы КОНСТАНТИН КОРОЛЕВСКИЙ.



— Кто контролирует процесс строительства гаражей в Москве?

— Существует целевая программа гаражного строительства на период 2002-2004 годов. Она устанавливает круг участников строительства, порядок принятия решений и запланированные объемы показателя. В год мы должны сдать по 70 тыс. машиномест. Во втором полугодии текущего года мы должны сдать последние 40 тыс. мест, которые прописаны в целевой программе. Всего в Москве за три года будет построено 220 тыс. машиномест. Из этого количества отдельно стоящие гаражные постройки занимают порядка 60%. Оставшиеся 40% — это подземные гаражи, которые построены в новых домах.

У каждой префектуры есть собственный план, утвержденный правительством города. Руководит этой деятельностью координационный совет по гаражному строительству, который возглавляют два первых вице-мэра в правительстве Москвы Владимир Ресин и Петр Аксенов. Они же возглавляют рабочие группы, которые решают все текущие вопросы, связанные со строительством данных объектов. Главной организацией, отвечающей за реализацию программы, является ГУП «Управление экспериментальной застройки». В Москве до последнего момента действовала городская комиссия по выбору инвесторов для строительства гаражей. Сейчас эта комиссия упразднена, ее функции передаются в созданную распоряжением мэра Москвы единую городскую конкурсную комиссию.

Таким образом, департамент градостроительной политики является заказчиком на разработку всей конкурсной документации, исходя из которой ведется расчет стартовых условий проведения

конкурса. Затем эти данные утверждаются на координационном совете и после этого площадка и проект выносятся на конкурсную комиссию, которая в установленном порядке подбирает инвесторов.

За три года мы провели около 100 конкурсов, в среднем превышение начальной суммы составляет от 10 до 35%. При этом мы не определяем стоимости машиномест, диктуют условия инвесторам и строителям мы не имеем права.

— Сейчас практически исчезли гаражно-строительные кооперативы. Каким образом жители Москвы могут построить себе гараж вблизи собственного дома?

— Мало кто знает, что в этом году мы запустили программу «Народный гараж». Как сделать гараж более доступным для москвичей? Ответ прост: сделать их прямыми инвесторами. Но не так, как это было раньше через гаражно-строительные кооперативы, когда люди выбирали площадку, искали себе подрядчика и строили объекты. Городской бюджет с этого ничего не имел, а строительство превращалось в долгострой, потому что денег у членов кооперативов не хватало.

Мы утвердили следующую схему в рамках «Народного гаража». Жители объединяются в юридическое лицо, например в некоммерческое партнерство, подбирают себе участки, которые прилегают к придомовой территории, и обращаются с заявкой в наш департамент. Мы получаем заключение из Института генплана, затем финансируем разработку всей документации, определяем возможные проектные решения, а техническое задание на строительство готовит уже само организованное жителями юридическое лицо. Город отказывается от любых до-

лей в подобных кооперативах, но мы рекомендуем этой инициативной группе заключить договор с заказчиком строительства — с дочерней структурой управления экспериментальной застройки — УЭЗ «Паркинг». Затем подписывается инвестиционный контракт, в котором прописаны нормальные сроки строительства и все утвержденные объемы. В нем предусмотрены штрафы за срыв строительства, а также изъятие площадки и объекта в случае, если он не будет освоен.

— Собираетесь ли вы ужесточить требования к компаниям, занимающимся жилищным строительством, по наличию подземных гаражей?

— Безусловно. Понимаете, в странах Европы в подавляющем большинстве домов все машиноместа спрятаны под землей, парковки предназначены лишь для гостевых машин. У нас же подземные паркинги были дикинкой до середины 90-х годов. Сейчас настала пора наверстывать упущенное.

Там, где идет строительство монолитных домов, эта проблема решается. Сложнее строить подземные гаражи под панельными типовыми зданиями.

Но сейчас проектные институты разрабатывают схему размещения машиномест даже в таких домах в полуподземном пространстве — дом поднимается, образуется свободная ниша, которая и отделяется под гаражи.

— Сколько муниципальных бюджетов тратит на строительство гаражей?

— Сейчас бюджетные средства

тратятся только на разработку конкурсной документации. Но в ближайшее время будет рассмотрен вопрос о направлении получаемых в результате проведения конкурса денежных средств на строительство гаражей вблизи жилья, которое возводится по муниципальной заказу в тех районах, где инвестиционная привлекательность практически отсутствует. Муниципальные гаражи будут сдавать в аренду по минимальной ставке. Также часть средств будет направлена на строительство настоящих многоэтажных паркингов, возводимых жителями, которых сейчас нет. То есть средства бу-

дут реинвестировать не только на разработку конкурсной документации, но и на развитие самой программы гаражного строительства.

— Ряд специалистов считают, что строительство гаражей в столице, особенно в центральных районах Москвы, экономически не оправдано. Вы с ними согласны?

— Конечно, выгоднее отвести эту землю под строительство бизнес-центра или многоквартирного жилого дома. Но если мы станем строить на этих площадях какие-то другие объекты, которые в любом случае будут предусматривать въезд автомобилей, то мы просто парализуем центр столицы. Не забывайте, что чаще всего под гаражи уходят территории стоянок и парковок. Если у меня многоэтажный подземный гараж, то на 1 кв. м земли приходится одна машина, а на плоскостной стоянке один автомобиль занимает как минимум 6 кв. м. Вот степень эффективности использования земли.

— Какова стратегическая политика мэрии Москвы в вопросе гаражного строительства?

— Новая программа гаражного строительства на период с 2005 по 2007 год будет разрабатываться руководством столицы в ближайшее время. Вообще же, в соответствии с требованиями генерального плана развития города к 2020 году мы должны достичь обеспеченность москвичей машинами до 70%, то есть из десяти машин семь должны будут иметь постоянное место хранения.

Кроме того, в связи с особой значимостью Центрального административного округа разработана отдельная программа по строительству гаражей и стоянок в этом районе. Мы в 2003 году в ЦАО сдали порядка 5 тыс. машиномест, в текущем году построим еще 10 тыс., в 2005 году — 15 тыс. машиномест, в 2006 году — 20 тыс., в 2007 году — 25 тыс. А к 2009 году мы выйдем на ежегодный ввод в ЦАО гаражей на 30 тыс. машин. Таким образом, мы планируем в ЦАО достичь обеспеченность гаражами до 60% к 2010 году. Если это получится, будет хороший результат.

Три капитана
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ, КВАРТАЛ 32А, СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ пр-т, вл. 26-28, корп. 1, 2, 3
индивидуальный проект

1, 2, 3, 4-х комн. квартиры
срок сдачи - IV квартал 2004 г.

Командитное товарищество «СУ-155» и Компания 967-1492
г. Москва, ул. Наметкина, д. 9, м. Новые Черемушки WWW.SU155.RU

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
завершающая стадия строительства

ПРОМУШЕНЕРГОМАШ

Новый жилой комплекс **Бородино**
на Большой Филевской

- Престижный район Москвы рядом с Филевским парком.
- Монолитно-кирпичный дом бизнес-класса.
- 1-, 2-, 3-х комнатные квартиры от 42 кв.м.
- Современное оборудование, автономное теплоснабжение, обустроенная, охраняемая территория, подземная автостоянка.
- Физкультурно-оздоровительный центр с бассейном.
- Возможна рассрочка платежа.

АГЕНТСТВО
КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ

928-88-88

www.kutuzov.ru

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С ГОРОДСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
ОБМЕН, ПРОДАЖА, ПОКУПКА, ВЗАИМОЗАЧЕТ ВАШЕЙ КВАТИРЫ