дом градостроительство

Глухой угол

территории

Территория Новой Москвы — одна из самых малонаселенных в Подмосковье. А, собственно, почему? Ответ очевиден: из-за недостатка инфраструктуры. Зато теперь это проблема московских властей. О том, как она может быть решена, рассказывает обозреватель «Ъ-Дома» **Альберт Акопян**.

Концептуальная несовместимость

Хотели как лучше: отхватили кусок земли побезлюднее, не подумав: а почему он безлюдный? Ближе к Москве еще ничего, цивилизация присутствует. Есть, например, крупнейшая в Европе Саларьевская свалка. А вот за Троицком... От Троицка и до самой калужской Бухловки лежит теперь Троицкий административный округ города Москвы, один из двух новых округов, равный по территории всей старой Москве и с плотностью населения как в Эфиопии.

Прошло почти полтора года после того, как тогдашний президент Дмитрий Медведев предложил идею создания «федерального округа» за МКАД, но дюжина проектных команд лучших зарубежных и отечественных специалистов в области городского моделирования до сих пор пытается совместить несовместимое.

На совещании в Троицке по вопросу разработки концепции развития московской агломерации мэр Собянин предложил господину Медведеву трехзональное деление Новой Москвы по мере удаления от МКАД: грубо говоря, «Жилье», «Труд», «Отдых». И одновременно (!) речь шла о полицентричном развитии, то есть фактически о создании в Новой Москве самостоятельного центра. Ладно, это совместить как-то можно, создав «новый город», вывернутый в обе стороны: и к своему центру, и к Москве. Есть концептуальная проблема посложнее.

Периодически вбрасывается идея переселения в «Новую Москву» 2 млн москвичей: пенсионеров, очередников, переселенцев из пятиэтажек и т. п.— как бы для решения транспортной проблемы в старой Москве. Не очень приятно, но ход мыслей примерно ясен. Хорошо, стройте микрорайоны 20-этажек, магазины шаговой доступности, подгоняйте метро и электричку, ставьте в лесочке лавочки и удивляйтесь, почему транспортную проблему внутри МКАД так и не удалось решить. Да и причем здесь «федеральный округ»?

Но даже переселенцев из ветхого жилья власти надеются заманить «экологией», рисуя в воображении некое «многоэтажное малоэтажное» жилье в шесть-семь этажей. Если же смысл затеи в том, чтобы перевести сюда правительственные учреждения и создать здесь нечто нереально инновационное, то привлечь москвичей можно будет не шилом вместо мыла, а только комфортным и достаточно дешевым малоэтажным жильем.

Тарифы для малоэтажки

Оставим в стороне вопрос о том, как власти собираются администрировать продажу этих чудесных коттеджей исключительно москвичам, причем работающим в переезжающих в Подмосковье министерствах и НИИ. Когда столичным чиновникам задают этот вопрос, они молчат как партизаны. И, как в анекдоте, возможно, просто не знают ответа. Перейдем непосредственно к теме материала — инфраструктуре Новой Москвы.

Так вот с учетом решения вопроса инфраструктуры можно утверждать: дешевых коттеджей не будет. «По подсчетам наших аналитиков, без строительства разветвленной системы водоснабжения и канализации стоимость снабжения холодной водой в Новой Москве будет превышать тариф «Мосводоканала» — 26 руб. 75 коп. за кубометр — примерно в три раза, а стоимость одного кубометра воды с водоподводом и фильтрацией — в пять раз»,— говорит генеральный директор управляющей компании Clever Estate Сергей Креков.

Это связано с тем, что водоснабжение в Новой Москве не может осуществляться по такому же принципу, как и в старой,— из водозаборных сооружений — ввиду отсутствия рек. А это значит, что потребуется бурить скважины. Таким образом, стоимость инвестиций в строительство единой системы коммуникаций, по мнению эксперта, поднимет стоимость малоэтажного участка в Новой Москве до уровня премиум-класса, так же, как и стоимость коммунальных услуг.

Кроме того, Сергей Креков напоминает о показателях доступности объектов инфраструктуры в среднем московском районе на 500 га с населением 85 тыс.человек: от 6 до 8 муниципальных поликлиник, 2 центра соцобслуживания, от 10 до 12 общеобразовательных школ, от 22 детских дошкольных учреждений, от 6 детских муниципальных учреждений разного назначения, более 20 крытых спортивных залов и столько же спортплощадок, а также магазины, банки, парковки, центры досуга, парикмахерские, рестораны, кафе.

И делает неутешительный вывод для Новой Москвы: «Население одного московского дома составляет порядка 600–650 человек. Если это количество людей расселить в малоэтажные строения, то площадь одного такого квартала займет 8,4 га. А жилой фонд обычного московского района составляет около 400 домов, для которых в Новой Москве потребуется почти 3,4 тыс. га. Такая разреженность жилого фонда непременно приведет к тому, что муниципальные поликлиники смогут находиться в 40-минутной пешей доступности, школы и детские сады — в 30-минутной, а различные социальные учреждения — более чем в часовой».

В общем, тут останется либо строить сеть дорог, сравнимую с американской, с их же школьными автобусами, иначе «Здравствуй, пробка!» и «За что боролись?», либо основными станут не муниципальные поликлиники, школы и детсады. «А это уже никак не экономкласс, о котором столько говорится применительно к малоэтажному строительству Новой Москвы»,— заключает Сергей Креков.

Без воды

Итак, чтобы не слишком обижать тех, кто присоединил к Москве 150 тыс. га без воды и дорог, сформулируем главную российскую проблему так: вода и дороги. С водой в принципе решаемо. Через пару дней после того, как господин Шойгу произнес про «приказы, которые надо выполнять», обсуждая нехватку воды для одного из подольских микрорайонов, Сергей Кужугетович вдруг выдал сногсшибательную идею.

«Что? Будем решать вопрос подвоза воды цистернами? — тряхнул стариной бывший глава МЧС. Но тут же сменил тон и подошел к вопросу со всей серьезностью: — Давайте делать водохранилище, предоставьте мне съемку реки, положите мне на стол фотографии». Естественно, говоря о реке, губернатор имел в виду Пахру: в том огрызке Подольского района, который сохранился за Подмосковьем, только она и осталась, да немного от левого притока — Десны — и правого притока — Мочи.

Вопрос, можно ли называть водой то, что течет в Пахре, вынесем за скобки. Гораздо интереснее другое: где строить плотину? Если на восточной окраине Подольска, то прощай Подольск. Если на западной, то прощай Нью-Москва. Если, конечно, речь идет действительно о водохранилище, а не о бобровой запруде. Сначала показалось, что Сергей Шойгу буянит: «Так не доставайся ж никому!» Но, видимо, мэру Москвы Собянину придется прислушаться к идее коллеги, если не сказать, поймать его за язык. Вопрос канализационного стока ниже водозабора, то есть уже в Подмосковье, также вынесем за скобки. А что делать? Делать-то что? Вариантов нет.

Одна дорога

Дороги. По сути, пока есть одна — Калужка, но есть и понимание, что развивать ее «пучком» — верный путь к коллапсу. Знакомство россиян с Таиландом подсказывает правильный образ: мангровые заросли, где корни плавно переходят в ветви, а стволы причудливо переплетаются. «Даже реконструированное, Калужское шоссе в одиночку не справится с потоком транспорта „новых москвичей“, и дополнительные магистрали нужны однозначно,— уверен советник президента ФСК „Лидер“ Григорий Алтухов.— Они должны строиться как в направлении старой Москвы, так и соединять районы новой столицы между собой и с отдельными районами области. Внутренняя дорожная сеть позволит оптимизировать маршруты передвижения и избежать заторов в самых проходных точках, например при въезде на МКАД».

Не меньшее внимание, чем Калужскому, руководитель аналитического центра Est-a-Tet Денис Бобков уделяет шоссе Солнцево—Бутово—Видное — своеобразному дублеру южного сегмента МКАД. Эта дорога соединит Киевское, Калужское, Варшавское и Симферопольское шоссе. Выход к двум последним возможен как между Северным и Южным Бутово, так и между Бутово и Щербинкой. Более того, есть старый-престарый проект каблирования ЛЭП от Западного Бирюлево до самого МК МЖД и ТТК. Открываются перспективы комбинированной автомобильной и железной дороги от Канатчиковой дачи до Троицка, хоть и кривоватой, но с ветерком.

Если будут деньги. «С 1983 по 2008 год в Москве велись регулярные замеры пассажиропотоков, однако работы были прерваны, и достаточно точных оценок цифр о загруженности дорог и общественного транспорта не существует,— сетует директор по развитию и маркетингу компании „Автолокатор“ Глеб Славутский.— Однако даже при приблизительном расчете затрат на модернизацию транспортной системы региона для создания комфортной улично-дорожной сети Новой Москвы потребуется не менее $32 млрд».

Пока в трехлетнем бюджете на развитие транспорта на присоединенной территории заложено около 8 млрд руб. «Прогнозируется,— предполагает Глеб Славутский,— что в ближайшие годы доходы Москвы будут неизменно падать. Достаточно ли будет средств бюджета для реализации такого масштабного проекта, если в 2012 году на развитие транспортной системы предусмотрено 224,16 млрд руб., из них на дорожное строительство — 98 млрд руб.?» Основой развития транспортного сообщения на присоединенных территориях, по мнению эксперта, должны стать метро, железная дорога, скоростной трамвай.

А председатель совета директоров холдинга «ИНФРА инжиниринг» Сергей Огородников уверен, что освоение Новой Москвы станет успешным только в случае технологического прорыва: «Главное, при создании инфраструктуры необходим единый концептуальный подход, регулирующий, связывающий и оптимизирующий деятельность всех объектов: связь, ЖКХ, безопасность, управление движением и т. д. Строительство должно осуществляться с применением современных решений и технологий — например, в дорожном строительстве всю протяженную инфраструктуру необходимо прокладывать комплексно».

По словам эксперта, возможно, будет актуальным решение по прокладке линейных коммуникаций в самой дороге, как это делается в Европе. Так, чтобы в случае необходимости к ним был доступ с обочины. А если нужно протянуть кабель или трубу на другую сторону, с помощью специальной техники работа проводится очень быстро, причем не нужно ждать застывания асфальта: на полотно сверху ставится временная резиновая заглушка. Но, увы, в России такие технологии не применяются.

Неплотная застройка

Просто чтобы спуститься с небес на землю. Девять десятых территории «Нью-Москвы» это леса, поля и деревни с холодной водой, без центральной канализации, с баллонным газом. И это на Калужке — в вотчине «Газпрома». «Конечно, Новая Москва по своим реалиям это все еще Подмосковье,— говорит Денис Бобков.— Застройщики вынуждены относительно бессистемно тянуть коммуникации от ближайших точек подключения. На деле это усугубляет нехватку коммуникаций, все так же, как и раньше, при областном статусе, возникают ситуации, когда дома построены, а коммуникации подключаются годами».

И еще на одно обстоятельство обращает внимание представитель девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов: «До 31 декабря 2014 года разрешения на строительство будут выдаваться при отсутствии утвержденных Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а документация по планировке территории будет разрабатываться при отсутствии утвержденного на всю территорию Генерального плана города Москвы. Но пока ПЗЗ утверждены только в сельских поселениях Десеновское и Сосенское».

А возможно, вся эта гора полтора года рожала и продолжает рожать мышь. 13 октября столичный градоначальник вдруг заявил: «Мы не собираемся так плотно застраивать Новую Москву, там никакого мегагорода не планируется. Даже, собственно, и идеология была, когда мы просили эту территорию, наоборот, сохранить в значительной степени такой, какая она сегодня есть, то есть зеленые пространства, зоны, большие парковые территории. Плотная застройка предполагается в районе между, скажем, Бутово и Солнцево».

Явно имея в виду зону внутри упоминавшегося дублера МКАД — трассы Солнцево—Бутово—Видное. То есть вся идея может обернуться небольшой «корректировкой» Кольцевой дороги: до 6 км в «экономном» варианте и до 10 км (с охватом Щербинки) — в «просторном». В этом случае худо-бедно обеспечить «Нью-Москву» водой, электричеством, газом и т. п. можно будет на основе прежних схем. Так же будет вестись и строительство жилья и дорог. Вопрос: стоило ли ради этого перекраивать Подмосковье?

СБЕРБАНК
Всегда рядом

УСПЕТЬ КУПИТЬ КВАРТИРУ ДО НОВОГО ГОДА

ОДИН ИЗ КРУПНЕЙШИХ РОССИЙСКИХ БАНКОВ РЕШИЛ ПО-НАСТОЯЩЕМУ УДИВИТЬ СВОИХ НЫНЕШНИХ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ КЛИЕНТОВ, ПРОДЛИВ ДЕЙСТВИЕ ПОПУЛЯРНОЙ ИПОТЕЧНОЙ АКЦИИ «КЛЮЧЕВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ» ДО 31 ДЕКАБРЯ. АКЦИЯ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА ПРОДУКТ «ИПОТЕКА С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ» И ПРЕДУСМАТРИВАЕТ СНИЖЕНИЕ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ НА ПЕРИОД ДО РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО НЕ ТОЛЬКО ВРЕМЕННЫМИ РАМКАМИ, НО И ЧИСЛОМ ЗАЯВОК. ПОСТАРАЙТЕСЬ УСПЕТЬ НА УХОДЯЩИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ПОЕЗД.

КЛЮЧ ОТ КВАРТИРЫ

Осенью встретить скидку непросто. Считается, что именно с сентября на рынок недвижимости возвращается спрос. Люди возвращаются из отпуска и начинают думать о переезде на новое место. Осенью хорошо расходится вторичка, да и спрос на новостройки растет день ото дня. Покупатели с деньгами выбивают рассрочку у застройщиков, растягивая выплаты на один-два года. Но для многих вполне обеспеченных людей этот вариант не подходит, ежемесячные выплаты слишком велики. Это не значит, что у покупателя, накопившего 20% от стоимости будущего жилья нет шансов на решение жилищного вопроса. Именно такие покупатели обращаются за ипотечным кредитом. Именно на них рассчитано одно из самых интересных предложений по ипотеке, которое предлагает лидер рынка – Сбербанк.

Эксперты уверены, что это самое выгодное предложение по строящимся и готовым новостройкам, в том числе с участием кредитных средств Сбербанка. Список аккредитованных объектов и более 500 строящихся с участием кредитных средств Сбербанка есть на сайте, в открытом доступе.

Сниженная ставка в рамках акции на период до регистрации ипотеки составляет 12% годовых в рублях. А после окончания строительства и регистрации собственности ставка снижается и составляет уже только 11% годовых в рублях. И этот кредит можно оформить на рекордный по российским меркам срок – 30 лет. Все познается в сравнении, и мы, естественно, сравним предлагаемые параметры со стандартными ставками.

К примеру, по программам на приобретение строящегося или готового жилья вне рамок акции заемщик сможет получить кредит на квартиру по ставке от 14% годовых в рублях до регистрации залога и 13% годовых в рублях – после окончания процесса регистрации. По расчетам специалистов Сбербанка, в сравнении с наиболее распространенными предложениями выигрыш клиента в ставке кредитования составит до 3% годовых в рублях. Причем процентная ставка в рамках акции не зависит от суммы первоначального взноса. Почувствовали разницу?

СПЛОШНАЯ ЭКОНОМИЯ

И это еще не все! Сбербанк, продлевая акцию и снова идя навстречу своим клиентам, улучшил ряд важных неценовых условий по продукту «Ипотека с государственной поддержкой», в рамках которого и действует акция. Возраст заемщика увеличен до 75 лет на момент окончания кредита.

Сроки рассмотрения заявки на кредит сокращены в 2 раза с 10 до 2–5 рабочих дней. Кроме того, клиентам банка дадут 120 дней на подбор приобретаемого жилья, вместо действовавших ранее 90 дней.

Сократилось также количество отчетов об оценке приобретаемой недвижимости. Если раньше от заемщика требовались отчеты на этапе строительства и после завершения строительства, то теперь требуется только один отчет после завершения строительства, что снижает расходы на обслуживание кредита.

Важно, что на время строительства дома Сбербанк разрешает воспользоваться двухлетней отсрочкой по выплате основного долга – можно платить только проценты. При рождении ребенка все заемщики могут также воспользоваться отсрочкой на срок до трех лет. Можно также с пользой вложить материнский капитал (он выдается после рождения второго по счету ребенка в семье), направив его на погашение ипотеки. Как итог – серьезное снижение выплат.

У вас есть своя квартира? Вы хотите купить еще одну для сына или дочки, для бабушки? Под залог вашей недвижимости на льготных условиях можно получить кредит без первоначального взноса.

ЧЕТКИЕ ГРАНИЦЫ

Понятно, что у любой акции, даже самой сверхвыгодной, есть свои ограничения. В нашем случае они тоже есть, и их немного. Например, новостройки от Сбербанка можно купить только у юридического лица. Стоит помнить и о социальной направленности «Ипотеки с господдержкой». Она предназначена для тех, кто нуждается в жилье, а не собирается зарабатывать на нем. Поэтому купить можно только относительно недорогие квартиры. В Москве (включая «Новую Москву») и Санкт-Петербурге максимальный размер кредита составляет 8 млн рублей, в других городах – 3 млн рублей.

ЖЕЛАННЫЙ ПОДАРОК

Как же это здорово, отпраздновать самый любимый праздник россиян – Новый год – в новой квартире. Не надо думать о том, что хозяйка съемной квартиры поднимет арендную плату, не надо просить пожилых родителей отправиться к родственникам, чтобы пригласить на вечеринку компанию друзей. Не надо ничего откладывать на последний день. Достаточно просто позвонить в Сбербанк и найти квартиру мечты. Чтобы потом, под бой курантов, вспоминать об уходящем годе только хорошее.

ОАО «Сбербанк России». Лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 Реклама

ГОТОВЫЙ ДОМ, ЛЮБОЙ ЭТАЖ

мы объявляем

СТАРТ ПРОДАЖ!

Реклама

• новый корпус в продаже • ключи после оплаты
• панорамные виды • 0% рассрочка



СКАЙ ФОРТ
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

(495) 988•88•77
www.sfort.ru