

НЕ СТАВЬТЕ ТОЧКУ

ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА УФЫ УХОДИТ В ПРОШЛОЕ, И ВСПОМНИТЬ ВРЕМЯ, КОГДА НА ЛЮБОЙ СВОБОДНОЙ ПЛОЩАДИ МОГ ПОЯВИТЬСЯ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, СТАНОВИТСЯ ВСЕ СЛОЖНЕЕ. ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ГОВОРЯТ О ТОМ, ЧТО ПРАКТИКА МАССОВОЙ, «ОСОЗНАННОЙ» ЗАСТРОЙКИ СТАЛА НОРМОЙ, ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДЛАГАЮТ НЕ ПРОСТО КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ, А ЦЕЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ УСЛУГ ДОПОЛНИТЕЛЬНО. В ЭТОМ ГОДУ В УФЕ ВВЕДЕНО 550 ТЫС. КВ.М МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ, И ЭТО ПОЧТИ 22% РОСТА К ПРОШЛОМУ ГОДУ.

ЛИЛИЯ РАЯНОВА

В городской администрации заявляют, что ушли от точечной застройки на 100%. Первый заместитель сити-менеджера Александр Филиппов рассказал ВГ, что теперь мэрии интересно комплексное освоение территорий. «Происходить должно так: застройщик сразу планирует или часть квартала или целый квартал с учетом всей социальной инфраструктуры, дорог, парковок, школ, детских садов, поликлиники и всего остального. Мы призываем строить такие кварталы более-менее готовыми территориями с точки зрения жизни. Это упрощает жизнь в мегаполисе, людям не приходится даже лишний раз куда-то выезжать. Именно такими сейчас являются все новые проекты». По его словам, новый жилой комплекс «Четыре сезона», который сейчас строится на проспекте Октября, предполагает осуществление концепции «Город в городе». Он отмечает, что застройщик, который строил этот комплекс, на собственные средства возвел переход через дорогу в сторону парка, и парк тоже облагородил он. Господин Филиппов подчеркивает, что эти социальные объекты появились в городе без вложений из бюджета. По его словам, это была инициатива самого застройщика. «Сейчас почти все игроки на рынке понимают, какая ситуация сложилась, и они реагируют на наши просьбы о благоустройстве прилегающих к стройкам территорий разумно. Я считаю, что они понимают — если рядом с их кварталом появляется инфраструктура, то стоимость квартир повышается», — говорит он.

В мэрии считают, что такой тренд — уход от ряда социальных функций — своевременный. Еще одним примером может послужить жилой комплекс «Сосны», который возводит застройщик «Третий трест». Помимо собственно жилья, проектом предполагаются фитнес-центр, сквер и другие социальные объекты. «Нам выгодно, чтобы застройщики строили детские сады в счет отчисления городу», — говорит господин Филиппов и добавляет, что в микрорайоне «Яркий» строят по той же схеме поликлинику. Руководитель УК ГК «Госстрой» Юрий Рапопорт рассказал о принципах, которыми руководствовались в компании: «Покупая квадратные метры, жильцы получают в пользование детский игровой комплекс, физкультурный комплекс, площадки для мини-футбола, тренажеры на открытом воздухе, просторные проезды и удобные тротуары. Парковочные места предусмотрены для каждой квартиры жилого комплекса».

Руководитель лаборатории социологии градостроительства ОАО «РосНИПИУрбанистики» (Санкт-Петербург) Елена Чернова заявляет, что застройщики не могут не заложить в план социальные объекты, т.к. все



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ УФЫ

ПО ОЦЕНКЕ САМИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, 80–85% ДЕНЕГ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ВКЛАДЫВАЮТ КОНЕЧНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ ЖИЛЬЯ

проекты должны соответствовать нормативам. «Есть, правда, общеизвестные уловки, например, в норму жилищной обеспеченности закладывается 35 кв.м на человека и в соответствии с плановой численностью жителей рассчитывается нормативная потребность в социальных объектах. А людей будет в 1,5–2 раза больше. Значит, будет дефицит социальных объектов. Но проблема не в этом, а в том, что создана такая система, при которой инвестиции горожан работают не на их социальные цели, а на цели экономических субъектов», — говорит эксперт. Горожане, по ее словам, формируют основной денежный поток в новое строительство.

По оценке самих застройщиков, 80–85% денег на строительство вкладывают конечные потребители жилья (это специальный термин для обозначения тех, кто покупает жилье с целью там жить; остальные — бюджетные целевые программы, инвесторы с целью перепродажи или сдачи в аренду). При этом горожане — конечные потребители жилья, отчуждены от принятия решений. «Они не имеют возможности реализовать свои социальные цели, являясь главными вкладчиками в жилищное строитель-

ство. Построенные квадратные метры — это социальные эффекты от экономических целей застройщиков, а не результат производства товара, который люди хотят получить за свои деньги — качественную городскую среду. Экономические субъекты, которые являются не инвесторами, а только операторами денег горожан, диктуют сегодня горожанам результат. А нужно, чтобы экономические субъекты конкурировали за деньги потребителей, чтобы эти деньги доставались тем, кто наиболее эффективно реализует цели социума», — резюмирует госпожа Чернова.

Члену Российского объединения разработчиков градостроительной документации RUPA, профессору Международной академии архитектуры Александру Ложкину те приоритеты по массовому жилью, которые сегодня провозглашаются на федеральном уровне, кажутся ошибочными. «Как предлагают решить жилищную проблему? Отдавать застройщикам землю на окраинах, чтобы они строили там максимально дешевое жилье, экономя на всем, и вышли, в конце концов, на показатель «один квадратный метр на одного жителя в год». Но так мы лишь создаем новые проблемы. Подсчитано, что строительство одного квадратного метра жилья «в чистом поле» требует 13–15 тыс. рублей муниципальных бюджетных ассигнований на строительство дорог, школ, поликлиник, детских садов и пр. Строить все это — обязанность муниципалитета, никакой застройщик не примет на

себя эти обязательства — иначе стоимость его квартир будет запредельной», — предполагает эксперт. «Если вы хотите в Уфе построить один миллион квадратных метров в год на необустроенных окраинах, у вас в бюджете должно быть 13–15 млрд рублей на строительство дорог и «социалки». Это почти весь годовой бюджет Уфы. И это значит, что полноценной инфраструктуры в таких районах не будет никогда. А вполне успешные сейчас люди, которые покупают такое жилье, при первой возможности начнут покидать эти районы. На их место придут менее успешные и территории будут маргинализироваться, превращаться в гетто. Такие примеры уже есть в Восточной Европе, да и известные проблемы парижских и лондонских окраин во многом связаны с проводившейся там в 1960–70-е годы градостроительной политикой, схожей с той, что пытаются проводить сейчас в России», — считает он.

Координатор движения «Общественная платформа Петербурга» Борис Юшенков приводит пример того, какими могут быть взаимоотношения застройщиков и органов власти. «Допустим, с социальными объектами очень плохо. Школ, детских садов, поликлиник, парковок категорически не хватает. А те, что есть, появляются в последних очередях застройки. Застройщик поступает очень просто. Он говорит чиновнику, согласовывающему проект: «По действующему федеральному законодательству жилье сегодня должно проектироваться из расчета 28 кв.м на человека, а через 10 лет — из расчета 36 кв.м на человека. Вот я и закладываю в свой проект норматив 30 кв.м на жителя». Соответственно этому он проектирует нормативное количество школ, садов, парковок. А в реальности в квартирграфии у него заложено 50% квартир-студий площадью 22–24 кв.м. По нормативу в такой квартире должно жить 75% жителя. А в реальности живет по 2–3 человека», — рассказывает эксперт.

Руководитель «Дирекции программ развития Уфы» Владислав Никитин считает, что важно учесть: и развиваемая, и смежная территория должны в итоге получить комплексное, взаимодополняющее развитие. «Неверный подход заключается в том, что на развиваемой территории в погоне за прибылью возникают такие объекты и в таких объемах, которые начинают оказывать негативное воздействие на смежные территории», — считает собеседник. По его мнению, набор инструментов, механизмов и мер в данной ситуации достаточно широк: это и меры экономической поддержки, и правовые (в том числе градостроительные) ограничения, различные организационные меры и мероприятия. ■

КОНЕЧНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ ЖИЛЬЯ ОТЧУЖДЕНЫ ОТ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ПОКУПАТЕЛИ НЕ ВСЕГДА ИМЕЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗОВАТЬ СВОИ СОЦИАЛЬНЫЕ ЦЕЛИ, ЯВЛЯЯСЬ ГЛАВНЫМИ ВКЛАДЧИКАМИ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

