

прямая речь

Год до столетия республики: что можно успеть?

В марте 2019 года Башкортостан отметит столетие с момента его образования. Читатели Review «День республики» поделились своими мыслями о том, что важного можно успеть сделать к юбилею.

Айдар Зубаиров, руководитель регионального офиса ФК «Открытие»:
— Хорошо бы успеть завершить объекты-долгострой, которые успели всем набить оскомину, например, набережную в Уфе. Это был бы лучший подарок всем жителям и гостям столицы республики. Еще я надеюсь, что в срок сдадут все объекты, предназначенные для детей, в особенности спортивные.

Руслан Валиев, шеф-редактор радиостанции «Эхо Москвы» в Уфе:
— Насколько я понял, все 107 объектов к столетию в 2019 году сдавать не планируют, и эта процедура растянется еще года на полтора. Главное — чтобы сами эти объекты получились достойными: востребованными, качественными, современными и безопасными. А если нет, то все воспримут акцию «сто объектов к столетию» как популистскую, и за этим последует разочарование.

Вадим Болтыров, директор филиала «БКС премьер» в Уфе:
— Жалко, что столетие отмечают только раз в сто лет. Вот бы так мобилизовано система работала всегда. Результат подготовки в принципе уже виден: по дорогам стало приятнее ездить, благоустроили территории, благоустроены парки. Помню, как Уфу причесали к саммитам 2015 года. Думаю, к 2019 году стоит рассчитывать на похожий эффект.

Антон Горбачев, управляющий ТКЦ Ultra:
— Конечно, хочется, чтобы успели достроить школы, детсады, поликлиники, спортивные объекты — в них есть серьезный недостаток. Еще есть большое желание, чтобы в Уфе, наконец, появился современный автовокзал и центральная набережная — но чтобы она была красивой, удобной и функциональной.

Иосиф Марач, генеральный директор ТК «Центральный»:
— Уверен, что к юбилею успеют достроить все, что запланировано. Других вариантов быть не может.

Руслан Рахимов, глава пресс-службы группы «Башкирский кирпич»:
— Успеть, может, успеют, но можно ли называть все сто объектов юбилейными, — большой вопрос. Есть ощущение, что многие из них построили бы в любом случае. Лично мне не хватает каких-то грандиозных проектов, которые действительно потом ассоциировались бы со столетием республики. А пока не ощущается, что впереди такая дата. Нет ни баннеров, ни рекламы по телевидению. Возможно, лучшим подарком была бы достроенная новая соборная мечеть. Сейчас она молчаливым укором стоит как напоминание о том, что у нас в обществе серьезные разногласия.

Алексей Самсонов, директор башкирского филиала «Россельхозбанка»:
— В первую очередь можно и надо успеть построить больницы, детские сады, школы — то, что действительно важно людям. В том, что успеют, я не сомневаюсь: у республики хватит и экономической мощи, и профессионального потенциала.

Светлана Погорецкая, генеральный директор медицинского холдинга «Промедицина»:
— По-моему самый заметный проект к столетию — это набережная. Действительно было бы хорошо, чтобы ее достроили. Других значимых объектов, если честно, не припомню. Мне бы самой хотелось, чтобы было больше оздоровительных объектов, например, бассейнов.

Дмитрий Эйгенсон, основатель digital-агентства BigD:
— Мне кажется, у нас за деревьями леса не видят. Забывают о важных, простых вещах. Да, нужно завершить строительство школ, детских садов, но стоит ли делать из этого великую стройку? Может, лучше привести в порядок дороги, обветшалое жилье, а потом уже думать, как украшать. Фейерверк — это хорошо, но праздновать Новый год можно и без него.

Павел Качкаев, депутат Госдумы РФ:
— Нисколько не сомневаюсь, что все объекты к юбилею сдадут в срок: в последние недели Рустэм Закиевич (Хамитов, глава республики, — Review) на всех заседаниях поднимает этот вопрос и дает понять, что тем, кто не успеет, пощады не будет. Это нормальное требование, учитывая, что сто лет бывает только раз в сто лет.

Нана Загидуллина, генеральный менеджер Azimut отель Уфа:
— При том, что я в первую очередь за то, чтобы в республике были объекты туризма, создающие комфорт для гостей, хотелось бы, чтобы подготовка к юбилею отразилась не только на Уфе, но и на отдаленных районах.

Павел Винкельман, архитектор, директор Инженерно-строительного центра группы ПСК-6:
— Раз деньги выделены, значит, успеют достроить все. Во-первых, дата серьезная, а во-вторых, когда есть какое-то движение, обновление, это вдохновляет, улучшает людям настроение.

Александр Дегтев, предприниматель:
— Я очень поддерживаю, что есть список юбилейных объектов, потому что это большая работа, а современные школы, детсады, медицинские учреждения нужны. Не очень понятно, правда, как в этом списке оказались некоторые объекты, например, 107-м номером идет приобретение автобусов. Но хуже не будет, если разгрузят пассажиропоток.

Александр Ющенко, депутат Госдумы:
— Долг ответственных людей, которые готовят празднование столетия, — выполнить в срок все, что запланировано. Но от себя добавлю, что документ об автономии республики подписывал Владимир Ленин, и я считаю, что это должно быть отмечено на каждом построенном объекте к этой дате.

Екатерина Темнова, режиссер Мастерской театральных миниатюр имени Мени:
— За оставшиеся полгода можно успеть создать открытые площадки для уличных исполнителей, проработать идею летних театров, пляжного театра. Пусть не к юбилею, но позже нужны театральные центры в рабочих районах, например, в Черниковке. Ведь история республики — это не только объекты, но и события.

Уфу подводят к реновации

— тренды —

Городам-миллионникам, в том числе Уфе, предстоит принять решение об участии в программе реновации, стартовавшей в Москве год назад. К этому крупные города подталкивает Минстрой России, а теперь еще и федеральный законодатель. Между тем, о том, как проект может быть реализован за пределами Москвы, где в него вливаются огромные бюджетные средства, ясности нет и, как прогнозируют эксперты, еще долго не будет. Проблема хрущевок в Уфе по сравнению с домами сталинской застройки стоит не так остро, а ведь есть еще и более ветхий жилой фонд.

Начатая год назад в Москве кампания форсированной реновации ветшающего жилого фонда может распространиться на другие российские города. В начале сентября в Госдуму был внесен законопроект, предполагающий распространение опыта столицы на регионы. Обсуждение проекта намечено на конец ноября. Параллельно Минстрой России направил в регионы запрос, чтобы понять, кто в принципе может подключиться к такой программе.

В госкомстрое Башкирии пока готовы ответить на него лишь в общих чертах. Какой именно жилой фонд предложить к реновации и как поделить ответственность между государством и бизнесом при участии в проекте, неизвестно, признаются в ведомстве.

В Москве в 15-летнюю программу реновации включены более 5 тыс. домов хрущевской постройки 1950-1960-х годов. Их планируют снести, территории передать под строительство нового высотного жилья, а жильцов при согласии всего дома расселить в новые квартиры, площадью не меньше старой. Затраты на снос и расселение таких домов в Москве полностью покрывает бюджет.

Но внесенный в Госдуму проект закона о распространении реновации на регионы пока федерального финансирования не предусматривает.

Башкирия вот уже несколько лет является дотационным регионом. В Уфе, где насчитывается более 1,7 тыс. пятиэтажек, а это примерно треть всего жилого фонда, проблема хрущевок пока не так актуальна. В городе достаточно более старого проблемного жилья, например, целые кварталы двухэтажной сталинской застройки в Черниковке или анклавы одноэтажного ветхого жилья в историческом центре. Проблема обновления этого жилого фонда стоит намного острее. Но в целом в ближайшие пять-десять лет, как прогнозируют в городской администрации, к проблемным могут быть отнесены более 3 тыс. домов, включая хрущевки и около 1,5 тыс. домов меньшей этажности, в том числе «сталинки».

Резонанс, который вызвала московская реновация, заставил местные власти провести предварительные переговоры с местными застройщиками. Энтузиазма участие



ОЛЕГ МАКШЕВ

в такой программе без бюджетного финансирования у них не вызвало, признавался бывший сити-менеджер Ирек Ялалов. Снос и расселение каждой из хрущевок, по его оценке, может обойтись в 150 млн руб. и больше, а обороты местных девелоперов, в основном привыкших при запуске проектов полагаться на средства дольчиков, разово вложить такую сумму не позволяют.

Альтернативой московскому варианту реновации в мэрии считают реконструкцию ветшающего жилья — утепление фасадов, надстройку дополнительных этажей. Базой могут стать те же пятиэтажные хрущевки: по предварительным расчетам, их надстройка позволит создать дополнительно 11 млн кв. м жилья. «Это наша 16-летняя программа ввода жилья», — отмечал Ирек Ялалов.

Опыт надстройки хрущевок в Уфе был апробирован в 2005 году, когда чешская Mostatez надстроила двумя этажами одну из пятиэтажек на проспекте Октября. Проект не показался инвестору прибыльным. «Проблема была в том, что на одном объекте это действительно проект на грани рентабельности», — говорит заместитель председателя госкомитета по строительству и архитектуре Башкирии Артем Ковшов. — Чтобы застройщики вышли в плюс, нужно провести реновацию целого квартала». Перечень таких экспериментальных кварталов в госкомитете планируют сформировать.

Реновацию рассматривают и как альтернативу проектам развития застроенных территорий, которые согласно законодательству могут быть реализованы только в отношении кварталов с ветхим и аварийным жильем.

Местные застройщики понимают, что таких «шикарных условий», которые созданы для девелоперов участников московской реновации, в регионах не будет. «В столице застройщик получает готовый земельный участок, жители расселяются за счет бюджета. У нас же часто расходы на снос и расселение ложатся на застройщика, создается большой кассовый разрыв: надо найти деньги на

расселение, одновременно оплачивать проект застройки, прокладывать сети, начинать строительство», — отмечает представитель группы СУ-10 Эдуард Камалетдинов. Новое законодательство о долевом участии в строительстве домов, направленное в первую очередь на привлечение застройщиком банковского финансирования, сводит вариант участия в такой реновации без господдержки на нет, полагает он.

«Возможно, стоит начать такой проект действительно не с пятиэтажек, а с двух-, трехэтажных домов сталинской застройки», — говорит бывший финансовый директор группы «Госстрой» Павел Степанов. — Например, этим может заняться муниципальный застройщик: как правило, жилье у него не дорогое. Чтобы к проекту подключились частные компании, им надо знать, что можно построить на свободном участке. Чем выше этажность нового дома, тем больше шансов окупить затраты».

В регионах не может быть калки московского варианта реновации, уверен директор экспертной группы Veta Дмитрий Жарский. «В Москве в реновации участвуют ведущие девелоперы с прицелом на то, что половина площади на освободившихся территориях будет продана», — отмечает он.

Урбанист, эксперт по территориальному планированию Союза архитекторов России Александр Антонов обращает внимание на другую особенность столичной реновации: в Москве она связана с желанием городских властей обеспечить заказами местного «строительного монстра» — казенное предприятие «Управление гражданского строительства». «Это самый крупный застройщик Москвы. В 2016 году он построил 600 тыс. м, или 15-20% всего объема жилья», — отмечает господин Антонов. — В какой-то момент оказалось, что все социальные обязательства по переселению завершены, а несколько сотен тысяч квадратных метров жилья оказались свободными. Можно было бы его просто продать, но приняли решение посту-

Альтернативой московскому варианту реновации в мэрии Уфы называют реконструкцию ветшающего жилья — утепление фасадов, надстройку дополнительных этажей

пить хитрее: освободить от старой застройки районы с низкой плотностью населения, переселив жильцов в районы с плотностью втрое выше. На освободившихся полях построить жилье еще в четыре-пять раз плотнее и продать в два-три раза дороже, чем те излишки, которые освободились. Кроме этого, такой процесс обеспечит бюджетный стройкомплекс работой на долгое время и обеспечит безбедную старость всех вовлеченных чиновников».

Для Уфы, полагает Александр Антонов, мотивации участвовать в такой программе нет: «Жилья в городе пока хватает. Бюджетного стройкомплекса, который надо было бы обеспечить работой и заказами, нет. Смысла обременять реновацией коммерческих застройщиков тоже: в нынешней ситуации ни один разумный застройщик в здравом уме не возьмется за выполнение каких-то государственных обязательств». «Правы те чиновники Уфы, которые говорят, что в городе достаточно барakov, которые требуют расселения. Думаю, лично им совсем не хочется торопиться с реновацией. Пусть сначала какой-нибудь другой город сядет в лужу», — отмечает собеседник. — Реновация должна быть интересна домовладельцам, владельцам участков под жилыми домами. Только когда будет найден механизм, который заинтересует нынешних владельцев жилья вкладывать деньги в реновацию, можно будет рассчитывать на успех программы. Это их собственность и именно они должны ее улучшать. Перед тем как громко объявлять о всероссийской реновации, хорошо бы продумать все возможные механизмы и оценить все возможные побочные эффекты. Для этого надо бы обратиться к специалистам, но этого не происходит».

Булат Баширов



Sheraton
UFA HOTEL

Арабский шик в отеле Sheraton Ufa

Новогодние банкеты от 3000 руб.

Подробнее по номеру:
+7 (347) 285 01 17
sheraton-ufa.com



РЕКЛАМА