

МОСКОВСКИЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ В ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ, РУКОВОДИТЕЛЬ
КОМПЛЕКСА АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РАЗВИТИЯ И РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ
Владимир Иосифович Ресин

Итоги и перспективы

Реализация выдвинутого Президентом России В.В. Путиным национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» была и остается приоритетом деятельности Правительства Москвы в области строительства. Во время недавнего посещения нового столичного микрорайона Куркино Президент высоко оценил итоги работы московских строителей и отметил, что их опыт комплексной застройки микрорайонов имеет большую практическую ценность для регионов России.

За последние полтора десятилетия в Москве возведено порядка 80 млн. кв. м жилья. Это более четверти того, что построено в Москве за всю ее историю. За это время в городе снесено свыше 5 млн. кв. м ветхих домов и пятиэтажек первого периода индустриального домостроения. К настоящему времени московский стройкомплекс твердо вышел на объемы строительства более 5 млн. кв. м жилья в год (это больше, чем во времена СССР), и снижаться объемы строительства в городе не будут.

Согласно Генеральному плану развития Москвы, до 2020 года предстоит построить и реконструировать еще около 70 млн. кв. м жилья с сопутствующей социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Главный приоритет в столичном строительстве отдается комплексной застройке и реконструкции микрорайонов. Мэр Москвы Ю.М. Лужков принял решение отказаться от практики «точечного» строительства в городе.

Ежегодно почти половина возводимого в столице жилья передается под городские социальные программы: для предоставления очередникам, переселенцам из сносимых пятиэтажек, ветхих домов, молодым семьям и другим категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных

условий. В прошлом году в Москве построено 1,87 млн. кв. м социального жилья. В текущем году объемы его строительства составят уже 2 млн. 234 тыс. кв. м.

В ближайшие 5–10 лет объемы муниципального строительства будут возрастать. Цель проекта «Доступное жилье» в Москве – возвести к 2010 году 11,5 млн. кв. м социального жилья.

Специфика Москвы

Специфика Москвы заключается в том, что в эпоху перестройки, перехода на новые рыночные рельсы в столице удалось сохранить строительный комплекс. Это стало возможным благодаря грамотному решению мэра – проводить приватизацию, не нарушая технологической цепочки строительного комплекса, в противном случае – не давать согласия на акционирование, куплю-продажу. Сохранилась единая ответственность за конечный результат всех участников процесса строительства. Никто – ни проектировщики, ни фундаментщики, ни монтажники, ни отделочники – не может выпасть из этого круга.

С другой стороны, в столице была внедрена система расчета инвесторов с городом: с каждого реализуемого в Москве коммерческого проекта город получал свою долю, которую передавал жителям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Еще несколько лет назад расчет велся в «натуральном» виде – коммерсанты передавали городу уже построенное жилье. Сегодня расчет ведется не квадратными метрами, а деньгами, как это принято во всем цивилизованном мире. Доля города от реализуемого инвестиционного проекта (30–50%) поступает в бюджет Москвы. Такая модель взаимоотношений с инвесторами весьма эффективна и позволяет городу возводить на эти деньги социальное жилье для малообеспеченных москвичей, для очередников, переселенцев из сносимых пятиэтажек и ветхих домов, молодых семей и других категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Вместе с тем по объемам жилищного строительства идет опережение действующего Генплана примерно на год, в то время как инфраструктура развивается в рамках существующих норм. Возникло отставание по таким важнейшим для города показателям, как тепловые и энергосети, детские сады. Сейчас проводится актуализация Генплана, и уже есть конкретные результаты. Например, в 2006 году сделан мощный рывок в строительстве новых детских садов, дефицит которых стал ощущаться особенно остро. В начале 2006 года мэр Москвы поручил Стройкомплексу возвести 100 новых детских садов, в то время как в предыдущие годы их не появлялось больше 20. Это задание выполнено. В 2007 и 2008 годах в городе также будет построено по 100 детских садов, и проблема их дефицита будет решена. Самым сложным представляется вопрос подключения новостроек к энергосетям, и он сейчас решается.

Ипотека

Мировая практика показывает, что главный путь приобретения жилья во всех развитых странах – ипотека. Уже сейчас рост благосостояния наших граждан привел к тому, что они готовы выкупить по ипотеке около 2 млн. кв. м жилья. Это огромная цифра, а экономика страны растет, и, следовательно, ипотека будет все более востребованной. В Москве действует собственная программа социальной ипотеки, рассчитанная на тех очередников – представителей среднего класса, которые пока не могут себе позволить ипотечный кредит на обычных условиях. Столичному правительству удалось добиться существенного снижения размера первоначального взноса за жилье, в перспективе – снижение процентной ставки по кредитам до 6–7% годовых.

Социальная ипотека – перспективное направление в жилищном строительстве, объемы возводимого в рамках этой программы жилья планируется ежегодно увеличивать. Если в прошлом году для социальной ипотеки строилось около 300 тыс. кв. м жилья, то в 2007 году эта цифра должна составить уже 477 тыс. кв. м, а в 2008 году возрастет до 550 тыс. кв. м.



Высотное строительство

В условиях острого дефицита территорий для застройки особую актуальность приобретает высотное строительство. Программа «Новое кольцо Москвы» ориентирована, прежде всего, на потребности столицы, ее архитектурные и строительные традиции. Высотное строительство – эффективный способ использования городских площадей. Программа должна кардинально изменить облик безликих спальных районов Москвы, построенных во второй половине XX века, в которых до 2015 года будет создано 60 высотных территорий, где планируется построить примерно 200 зданий высотой свыше 30 этажей каждое. В рамках программы уже построены высотные здания на Давыдовской и Мосфильмовской улице, в Чапаевском переулке. Они украсили свои микрорайоны.

При реализации программы московские строители опираются на опыт тех стран, где высотное строительство развито уже давно. Высотное строительство – сравнительно новая сфера деятельности для московских строителей и проектировщиков, особое внимание здесь уделяется качеству проектирования, а также безопасности строительства и эксплуатации небоскребов. И в этом вопросе не стоит отказываться от передового мирового опыта. Поэтому в проектировании высоток помогают зарубежные специалисты.

Новые дороги

В Москве чрезвычайно остро стоит проблема дорожных пробок. Проектирование и строительство новых дорог – одно из приоритетных направлений нашей работы.

Полным ходом идет проектирование Четвертого транспортного кольца, которое должно дополнить недавно созданное Третье кольцо. Первый участок нового кольца пройдет от Волгоградского проспекта до Открытого шоссе.

Параллельно ведется проектирование и строительство нескольких радиальных трасс. На северо-западе Москвы строится Звенигородский проспект, который соединит Новорижское шоссе с центром. Строительство этой магистрали привязано к прокладке тоннеля под Серебряным Бором, который нужен как для автомобилей, так и для новой ветки метро. Проектируются шоссе-дублеры для самых перегруженных радиальных направлений, таких как Волгоградский и Ленинградский проспекты.

Ведутся масштабные работы по реконструкции главной трассы столицы – Ленинградского проспекта и Тверской улицы. Работы продлятся 3 года. В результате главная столичная магистраль будет существенно разгружена от постоянных пробок; автомобильное движение станет бесцветным. Первый участок реконструированной трассы открыт в канун новогодних праздников.

Московские дороги, особенно в центре города, во многом загружены из-за отсутствия специальных парковок и неправильно припаркованных автомобилей. Для решения этой проблемы разработана и утверждена целевая программа строительства гаражей-стоянок в Москве на 2005–2007 годы, согласно которой планировалось построить более 300 тыс. новых машиномест, из них более 130 тыс. – в этом году.

Строительные проекты в регионах

Говоря о перспективах развития строительства жилья в регионах России, нужно констатировать, что, к сожалению, в условиях перехода к рынку не везде сложился рынок инвестиций в строительство, не везде удалось сохранить собственные строительные мощности, которые могут в полной мере удовлетворить современные потребности. Это значительно тормозит выполнение президентской программы. Вместе с тем каждый из регионов России при определенных условиях имеет возможность значительно увеличить объемы строительства жилья и социальных объек-



тов. Главное – грамотно распорядиться теми средствами, которые выделяет государство на развитие программы «Доступное жилье». Необходимо понимать, что жилищную проблему невозможно решить без участия инвесторов. А значит, первоочередная задача – запустить в каждом регионе инвестиционный процесс в строительстве.

Чтобы эта отрасль была действительно привлекательной для инвесторов, власти должны иметь четкую программу строительства, гарантирующую инвесторам нормальную прибыль от участия в региональных проектах. Первостепенное внимание необходимо уделять опережающему строительству инженерии. Очевидно, что площадка, обеспеченная всей необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, которую можно создать за счет средств государства, станет привлекательной для инвесторов, на деньги которых на ней можно будет построить не только жилые дома, но и значительную часть социальной инфраструктуры.

И, конечно, необходимо возрождать промышленность строительных материалов, прежде всего домостроительные комбинаты, которые способны в короткие сроки обеспечить начало массового строительства жилья в регионах.

Следует отметить, что именно такие принципы закладываются в межрегиональные программы Правительства Москвы. В реализации строительных проектов в регионах РФ в качестве инвесторов, как правило, выступают инвестиционно-строительные компании Москвы. Заказчиками по строительству и собственно подрядными организациями – представители региональных структур. В любом проекте широко задействованы предприятия местной стройиндустрии, что способствует их возрождению, дает регионам новые рабочие места.

Судя по результатам, такой подход полностью себя оправдывает. Ведь строительство, которое всегда затрагивает несколько смежных отраслей, неизменно влечет за собой реальные изменения в экономике любого региона в целом. Это положительные изменения в сфере архитектуры и градостроительства, транспорта и связи, науки и промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства.

Недобросовестные застройщики

Говоря о вопросах строительства доступного и комфортного жилья, необходимо отметить, что во многих городах России серьезной препоной для развития цивилизованного строительного рынка стали недобросовестные «предприниматели от строительства». Каждый из регионов в рамках имеющихся у них ресурсов в той или иной степени занимается решением этой проблемы.

Благодаря четкой и стабильной работе стройкомплекса в целом, Москве удастся выйти из ситуации с дольщиками с минимальными потерями. Накопленный в городе многолетний опыт работы с проверенными застройщиками позволил перезаключить контракты с надежными фирмами, многие из которых оперативно начали работы на объектах. Вопрос находится под жестким контролем столичных властей, работает специально созданная комиссия по проверке выполнения инвестиционных проектов по строительству жилых домов в Москве. Первые дома для обманутых соинвесторов уже сданы в прошлом году. Все остальные пострадавшие в городе получают свои квартиры в течение 2007 и 2008 годов.

Одна из эффективных мер для того, чтобы это не повторилось впредь, – применять самые строгие критерии для отбора инвесторов на коммерческую застройку. К участию в освоении средств должны допускаться только надежные, проверенные реальными делами и временем участники рынка. Только таким образом можно избежать возникновения проблемы обманутых соинвесторов. Например, в столице создается Реестр деловой репутации партнеров Москвы. Располагая предысторией и необходимой информацией о компаниях, постепенно удастся вытеснить с рынка недобросовестных и непрофессиональных его участников.