

■ Текст: Юлия Бикина

■ Фото: Николай Журавок, НПЦ «Развитие города»

НПЦ «Развитие города»: умение видеть перспективу

Динамичное развитие – характерная черта Москвы сегодняшней. В течение последних пяти лет город изменился особенно заметно: его площадь увеличилась более чем в два раза, на новый уровень вышла транспортная система. Ежегодно вводятся в строй сотни тысяч квадратных метров жилья, строятся офисные центры, объекты социальной инфраструктуры. Население столицы растет довольно быстрыми темпами. Качество жизни в огромном городе в большой степени зависит от того, как ведется градостроительная политика. При ее определении следует учитывать целый ряд аспектов. Об этом – в разговоре с генеральным директором научно-проектного центра «Развитие города» Ильей КИЕВСКИМ и основателем фирмы – доктором технических наук, профессором Леонидом КИЕВСКИМ.



Основатель НПЦ «Развитие города» – доктор технических наук, профессор Леонид Владимирович КИЕВСКИЙ

– Леонид Владимирович, название НПЦ «Развитие города» говорит само за себя: организация занимается анализом градостроительных тенденций, важными научными исследованиями, связанными с развитием Москвы, уже 15 лет. Но история научно-проектного центра началась намного раньше, не так ли?

Л.К.: Да, история НПЦ «Развитие города», его традиции берут начало в 1931 году, когда решением ВСНХ был создан Государственный институт проектирования организации строительства, который с середины 1950-х годов стал называться Центральным научно-исследовательским институтом организации, механизации и технической помощи строительству. 15 лет назад из ЦНИИОМТП выделена в отдельную самостоятельную фирму группа подразделений по организации строительства, управлению инвестиционно-строительными

процессами. Так и возник научно-проектный центр «Развитие города». Сегодня наш коллектив составляют 45 человек, многие из них – кандидаты и доктора наук. Команда НПЦ «Развитие города» представляет собой пример хорошего сочетания молодых специалистов, недавних выпускников вузов, и опытных сотрудников, работавших еще в ЦНИИОМТП.

– На что в настоящее время направлены усилия центра?

И.К.: Мы решаем задачи, нужные городу, осуществляем научный консалтинг в области градостроительства. Заказчики наших работ – Департамент градостроительной политики Москвы, Москомархитектура, департаменты строительства, капремонта, экономической политики, городского имущества и другие. Центр сотрудничает и с коммерческими организациями. Проводя исследования на основе разработанных нами картографических технологий, мы анализируем текущую ситуацию и даем заказчикам свои рекомендации. Приведу в пример работу нашей компании, где был представлен интересный материал – «Обзор градостроительных тенденций». В нем учитываются множество факторов: особенности территории, обеспеченность жильем и социальной инфраструктурой, транспортная доступность, социальный состав и возможный прирост населения, возрастные характеристики и уровень образования жителей и многое другое. Основываясь на этих данных, можно оценить градостроительные потребности территорий и принять правильные управленческие решения.

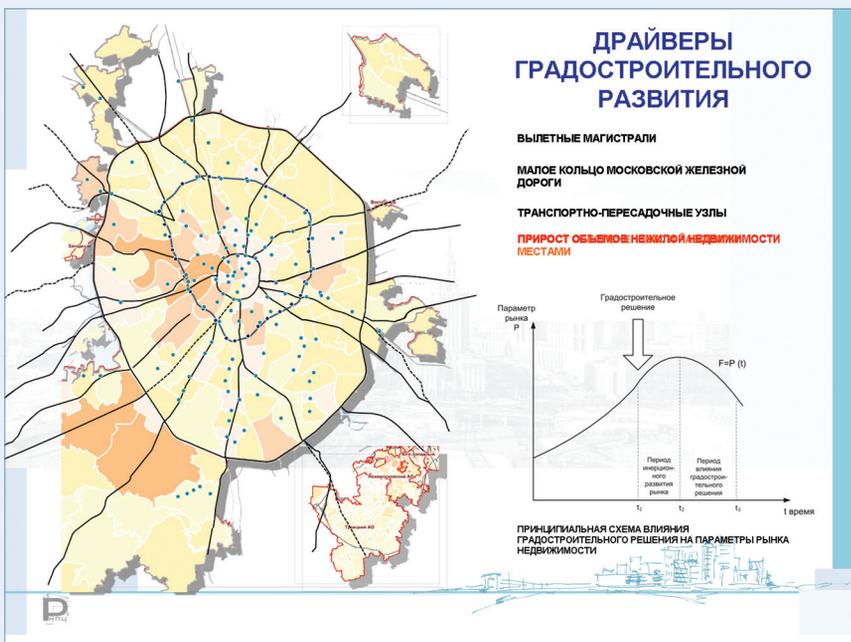
Надо сказать, что в последние пять лет научно-аналитическая деятельность в области градостроительства стала особенно востребована. С 2011 года наша организация принимала самое активное участие в подготовке двух государственных программ Москвы: «Градостроительная политика» и «Жилище», которые направлены на то, чтобы сделать город комфортным для проживания.



Генеральный директор НПЦ «Развитие города» Илья Леонидович КИЕВСКИЙ

– Одной из составляющих комфортной жизни является обеспеченность жильем. Как можно оценить с этой точки зрения Москву?

И.К.: Этому вопросу было уделено внимание на Московском урбанистическом форуме, где наша организация принимала участие. Сам показатель обеспеченности жильем – довольно неоднозначен и не показывает реальную картину с жилищной ситуацией в Москве. На первый взгляд, это очень простой показатель, который рассчитывается как отношение общей жилой площади в домах к числу зарегистрированных жителей. Сегодня, несмотря на существенный прирост населения, он вырос и составляет 19,1 кв. метра на человека. Однако, по нашему мнению, такой показатель не является исчерпывающим. Он не учитывает все виды недвижимости и формы собственности, например, апартаменты, арендное жилье и т.д.



– Несмотря на активное строительство, квартирный вопрос остается актуальным для многих москвичей.

И.К.: Людей, которые могут позволить себе купить квартиру в Москве, не так много – порядка 15–20%. В Европе, Америке, Австралии практика аренды очень распространена, у нас этому сегменту пока уделяется недостаточное внимание – «долгие» деньги не так интересны инвесторам, а рынок арендного жилья не всегда легальный. Апартаменты, которые сегодня особенно востребованы там, где появляются новые рабочие места, официально к жилой недвижимости не относятся. На наш взгляд, было бы правильным постепенно пересмотреть отношение к арендному жилью, попробовать поменять психологию, подходы в градостроительстве и на государственном уровне поддержать арендодателей и инвесторов. Москве нужны доходные дома, где можно снять квартиру по разумной цене; это станет драйвером решения жилищной проблемы. Мы готовы предложить городу свои услуги и выполнить соответствующие исследования.

– Москва исторически сложилась как город с одним центром, и до сих пор в ЦАО работает очень много жителей столицы из самых разных ее районов, что приводит к пробкам, перегруженности общественного транспорта. Как изменить эту ситуацию с помощью градостроительных решений?

Л.К.: Приоритетом программы градостроительной политики является полицентрическое развитие города. На Московском урбанистическом форуме в качестве драйверов полицентрического развития назывались МКЖД, транспортно-пересадочные узлы и зона Москвы-реки. Я бы говорил о них как о потенциальных драйверах, поскольку эти проекты еще не реализованы. А действующими сегодня драйверами являются линии метро и вылетные магистрали, с помощью геоинформационных технологий это можно наглядно представить. Наши исследования показывают, что за ростом транспортной доступности идет при-

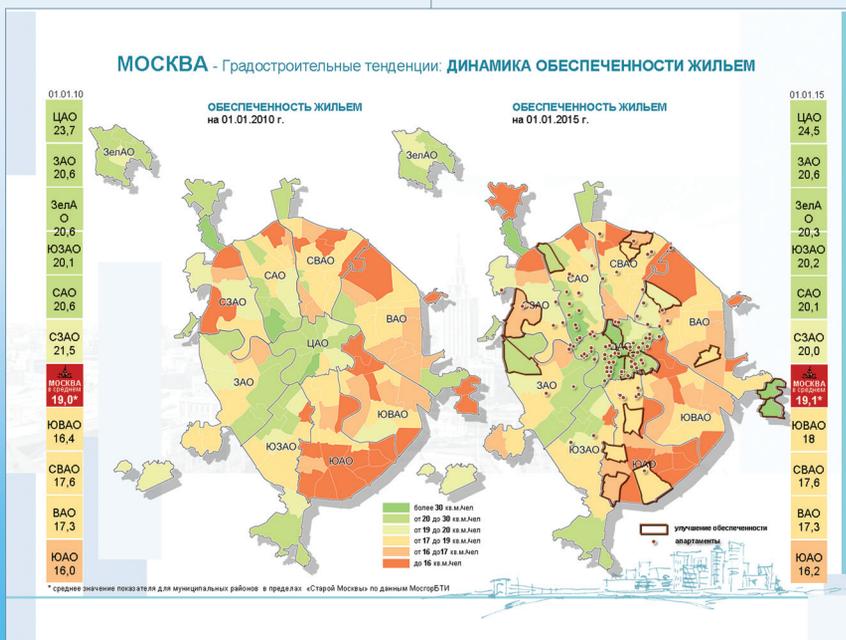
рост недвижимости, а это ведет к увеличению числа рабочих мест. На данный момент рабочие места уже появились не только в ЦАО, но и в Коммунарке и Румянцеве, на Варшавском шоссе, Ленинградском проспекте, вдоль северного дублера Кутузовского проспекта. Через 2–3 года после пуска МКЖД, который ожидается в следующем году, и ввода ТПУ мы ощутим развитие градостроительной активности и в этих районах.

технологий удалось систематизировать все данные в единой базе и оптимизировать процесс организации и контроля за реализацией программы.

– Какие еще исследования, проведенные НПЦ «Развитие города» в последние годы, стоит отметить?

Л.К.: Очень интересная работа центра – «Оценка мультипликативного эффекта стройкомплекса». Многие считают, что деятельность стройкомплекса ограничена непосредственно строительными работами, возведением зданий. Но это неправильно. Во-первых, прежде чем строить что-либо, надо сделать проект. Пойдем дальше: для строительства нужны материалы, затем здание выставляется на продажу, потом им занимаются эксплуатационные службы. В результате расчетов с учетом этих и других моментов выяснилось, что столичный Стройкомплекс приносит не 3% дохода в московский бюджет, а в три-четыре раза больше.

Еще одно серьезное исследование, заверенное нами недавно, связано с резервами роста производительности труда. Часто можно услышать, что она в нашей стране в разы меньше, чем за рубежом. На самом деле это не совсем так. Показатели, которые сегодня используются для расчетов, имеют ограниченное применение: с их помощью нельзя объективно сравнить производительность стройкомплекса в Москве и, допустим, в Нью-Йорке. Проведя анализ, мы выяснили, что собственное строительство у нас ведется такими же темпами, как и на Западе. Сточки зрения технического оснащения, существенной разницы сегодня



– Одна из ярких программ, реализуемых сегодня в Москве, – «Моя улица». НПЦ «Развитие города» участвует в ней?

И.К.: Наша организация ведет информационно-аналитическое сопровождение этой программы. Это кропотливая работа с большим объемом разноплановой информации, для сбора и обработки которой задействовано много специалистов. Но благодаря использованию информационно-картографических

тоже нет. Оказывается, основное время теряется при решении организационных вопросов, таких как подготовка участка, отведение земли, решение проблем с собственниками. Поэтому все сравнения с другими городами мира, рейтинги часто относительны, и стандартные методы расчета не всегда полностью отражают ситуацию.

– Благодарю за интересную беседу.

