

Илья Киевский: качество жизни москвичей – приоритетный вопрос градостроителей

■ БЕСЕДОВАЛА: КСЕНИЯ БАЕР ■

ОДНА ИЗ ГЛАВНЫХ ТЕМ, КОТОРЫЕ СЕЙЧАС АКТИВНО ОБСУЖДАЮТСЯ В МОСКВЕ, – ЭТО ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРОГРАММЫ ПО СНОСУ ПЯТИЭТАЖЕК ПЕРВОГО ПЕРИОДА ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ. ТАКУЮ ЗАДАЧУ ПОСТАВИЛ ПРЕЗИДЕНТ РОССИИ ВЛАДИМИР ПУТИН ПЕРЕД СТОЛИЧНЫМ ГРАДОНАЧАЛЬНИКОМ СЕРГЕЕМ СОБЯНИНЫМ. О ТОМ, КАК МОГУТ РАЗВИВАТЬСЯ СЦЕНАРИИ РЕНОВАЦИИ СТАРОГО ФОНДА И ЧТО ЭТО ДАСТ ГОРОДУ И ЕГО ЖИТЕЛЯМ, НАШ КОРРЕСПОНДЕНТ ПОБЕСЕДОВАЛ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ НПП «РАЗВИТИЕ ГОРОДА» ИЛЬЕЙ КИЕВСКИМ



– Илья Леонидович, как вы относитесь к новой программе реновации кварталов сложившейся застройки? Ваш центр ежемесячно публикует исследования градостроительной ситуации в Москве, что изменит продолжение сноса пятиэтажек?

– НПП «Развитие города» занимается градостроительной аналитикой – это такое всеобъемлющее и многофакторное направление. Предметом аналитических исследований служат инженерная, социальная и дорожно-транспортная инфраструктура районов, в которых ведется жилищное строительство, благоустройство и капитальный ремонт, обеспеченность рабочими местами, очередность строительства и сноса в районах комплексной реорганизации, то есть все взаимосвязанное многообразие зданий, сооружений и инфраструктуры, составляющее «тело города» и обеспечивающее комфортную городскую среду.

В настоящее время основным ресурсом для развития Москвы являются промышленные территории. Город вкладывает большие средства в развитие транспортной инфраструктуры – дороги, метро, МЦК. Все большее количество не очень комфортных и благоустроенных территорий становятся доступными. Появляется общественный транспорт, удобные подъездные дороги – все это служит драйвером, рычагом к развитию таких территорий. Например, мы видим, что вокруг МЦК активно идет застройка, выводятся неэффективные предприятия. Но это промзоны, куда ранее мало кто приходил.

В то же время у нас есть другой колоссальный ресурс – застроенные районы. Причем это огромные территории, расположенные в срединной части города, где и с транспортом, и с инфраструктурой все в порядке. Застроены они пятиэтажными домами первого периода индустриального домостроения, площадь которых составляет около 25 млн кв. метров. Там проживает порядка 1,6 млн человек, более 10% населения Москвы. Это огромный ресурс, с этими домами нужно что-то делать. Они не комфортные и строились так, что их практически невозможно ремонтировать. Нужно ло-

мать стены в квартирах, чтобы поменять, например, стояки. Капитальный ремонт в таких домах просто нецелесообразен. Многие пятиэтажки имеют износ уже более 45%, а с учетом того, что дома стареют примерно на 1% в год, то через 20 лет они достигнут износа под 70%, что уже опасно для жителей.

– То есть других вариантов помимо сноса нет?

– Последнее время наши силы были направлены именно на подготовительные исследования подобных районов застройки. Для того чтобы проработать, продумать все нюансы, мы анализировали обеспеченность жильем – сколько квадратных метров жилья приходится в среднем на 1 человека. Это некий показатель комфортности. Так вот, Москва находится на последнем месте в России. У нас уровень обеспеченности жильем 19,5 кв. метров на 1 человека.

Для сравнения, в Санкт-Петербурге – 23 кв. метра, в Ростове-на-Дону – 24 кв. метра. Причем столичные 19,5 «квадратов» – это с учетом новой Москвы, а в пределах МКАД у нас обеспеченность еще меньше – 18,5 кв. метров. В результате программы сноса пятиэтажек обеспеченность резко вырастет и составит 24 кв. метра на человека. Это средний показатель по стране, который заложен в федеральную целевую программу «Жилище».

Мы изучали и обеспеченность социальной инфраструктурой. Эти районы еще и потому хороши, что неплохо обеспечены школами, поликлиниками и детскими садами. Это не голое поле, где нужно сразу много всего строить, а сформировавшиеся районы. Да, где-то придется что-то добавить, надстроить, изменить, но это все-таки уже сложившийся город.

– Но ведь сейчас Москва активно застраивается, цены на жилье падают...

– Мнения аналитиков расходятся, вероятно некоторая корректировка цен. Но, как ни странно, в Москве ситуация такая – если вторичный рынок действительно немного просел и цены упали, то на рынке новостроек ввод жилья уменьшился, а продажи нет. То, что было построено раньше, сейчас хорошо продается, цены немного стабилизировались. Еще один момент – да, жилье строится, но людям, которые живут в пятиэтажках в своих районах, от этого ни тепло ни холодно.

Во многих районах сложившейся застройки не возводилось нового жилья в течение десяти лет, соответственно, там есть острая потребность в нем. Семьи увеличиваются, дети вырастают – отложенный спрос очень большой. По оценкам экспертов, по нашим собственным аналитическим исследованиям, величина отложенного спроса такова, что 1–2 млн кв. метров ежегодного дополнительного строительства Москва поглотит своими потребностями, потребностями москвичей. Речь идет именно о строительстве внутри МКАД.

– Как, на ваш взгляд, программа по реновации застроенных районов Москвы скажется на столице в целом?

– Нас интересует вопрос, как живут москвичи. Сегодня мы активно благоустраиваем центр, это очень большая и важная задача, но люди после работы приезжают в свои пятиэтажки, а жизнь в них не очень-то радужная. Нужно менять условия жизни всех горожан. Это поможет и полицентрическому развитию города и устраним градостроительные диспропорции. Сейчас у нас очень велика маятниковая миграция, но если

в каждом районе будет комфортная городская среда, снизится потребность в поездках в центр города.

Кроме того, мы, возможно, привлечем часть горожан, которые приобретают жилье в Московской области. Сейчас порядка 30% покупателей жилья в Подмоскovie – это москвичи. Если в Москве будет строиться жилье экономкласса, а именно такое и планируется возводить вместо пятиэтажек, то часть покупателей смогут позволить себе не переезжать за границы города.

– Справится ли город с этой программой? Ведь первый этап сноса пятиэтажек еще не завершен.

– Сергей Собянин взял на себя эту миссию. Он долго советовался, обсуждал с экспертами, получил одобрение первого лица государства, теперь происходит мобилизация всех сил. Да, первая программа по сносу оказалась очень тяжелой. Москве очень здорово помешали компании, которые думали, что легко войдут в эту программу и все быстро построят и продадут, а оказалось, что сил не хватило. Некоторые инвесторы взяли на себя повышенные обязательства, не справились, и городу пришлось за ними достраивать, брать дополнительную нагрузку, из-за этого и произошла задержка. Кроме того, это была экспериментальная программа, первый опыт. И опыт уникальный. Теперь накопилось большое количество знаний, сделаны выводы.

Конечно, никто не говорит, что будет легко. Сначала эту программу нужно разработать, просчитать показатели, сроки, необходимые средства. Пятиэтажек очень много, и все они примерно в одном техническом состоянии. Думаю, на реализацию новой программы понадобится лет 20–30, не меньше. При этом я уверен, что денег в бюджете хватит. Во-первых, Москва все долги выплатила, и у нас хорошие поступления по налогам. Возможно, понадобится перераспределение средств. Все варианты будут рассматриваться, в том числе и привлечение инвесторов. Есть добросовестные, опытные компании, с которыми мы работаем, которых город хорошо знает.

– Когда может начаться реализация программы?

– В ближайшее время начнется подготовка к ее формированию. Думаю, до конца года этот процесс будет завершен. Мы уже посвятили довольно большое время градостроительному исследованию сложившихся районов. Последнее время Москва «специализируется» на мегапроектах. Ярких, уникальных, не имеющих аналогов в мире. В этом огромная заслуга мэра Москвы и руководства строительного комплекса. Реновация – яркий пример крупномасштабного городского проекта рассредоточенного строительства. Мне очень интересна эта тематика, и в своей дальнейшей научной деятельности обязательно буду ее детально изучать и рассматривать.

– Насколько нам известно, вы пишете не только научные труды, но и стихи...

– Да, у меня вышла книга, и сейчас я продолжаю писать стихи, песни. Не знаю, откуда это пришло, как получилось. Иногда в стихах проще выразить то, что в прозе придется объяснять очень долго, да и слова подобрать сложнее. Стихотворение – оно одновременно и очень лаконичное, и очень широкое. Но, на мой взгляд, творчество есть во всем – и в написании статьи, и в рисовании схемы, и в разработке концепций и программ, главное – правильный настрой. ■