

Илья Киевский:

реализация Программы реновации – задача очень важная и своевременная

■ БЕСЕДОВАЛА: ИРИНА БОГДАНОВА ■

ОДНИМ ИЗ ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ НПЦ «РАЗВИТИЕ ГОРОДА» ЯВЛЯЕТСЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, ВКЛЮЧАЯ ПОДГОТОВКУ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ ПРОГРАММНЫХ ДОКУМЕНТОВ, УТВЕРЖДАЕМЫХ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ МОСКВЫ. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ИДЕТ АКТИВНАЯ ПОДГОТОВКА К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ В СТОЛИЦЕ, В КОТОРУЮ ВОШЛИ БОЛЕЕ 5 ТЫСЯЧ ДОМОВ. О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ ЭТОЙ РАБОТЫ НАШЕМУ КОРРЕСПОНДЕНТУ РАССКАЗАЛ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НАУЧНО-ПРОЕКТНОГО ЦЕНТРА «РАЗВИТИЕ ГОРОДА» ИЛЬЯ КИЕВСКИЙ

– Илья Леонидович, согласно официальным данным, Программа реновации должна быть выполнена в течение 15 лет. Реально ли уложиться в такие сроки?

– Программа рассчитана на 15 лет, именно так записано в постановлении правительства Москвы. Но думаю, что в процессе ее реализации эти сроки будут некоторым образом корректироваться. Сейчас определены 210 стартовых площадок, на которых можно будет построить около 3,5 млн кв. метров жилья, но этого недостаточно. Потому что, даже по приблизительным оценкам, площадь 5177 домов, вошедших в Программу, составляет 16 млн кв. метров. Людей, живущих в этих домах, надо переселить с сохранением жилой площади и с увеличением общей. То есть площадь новых жилых домов должна быть примерно на 30% больше, чем она есть сегодня. А это означает, что надо построить нового жилья около 21 млн кв. метров. И это только для того, чтобы просто переселить людей, без какого-либо увеличения жилой площади, например, за счет покупки дополнительных метров, что также предусмотрено Программой.

Это программа-минимум, но, чтобы ее выполнить, нужно ежегодно не просто строить, а вводить в эксплуатацию 1,4 млн кв. метров жилья. Поскольку первые 3–4 года уйдут на раскрутку программы, строительство стартовых домов и запуск «волны», объемы ввода будут меньше, но в дальнейшем их придется наращивать. В связи с этим возникает много вопросов. Во-первых, не в каждом районе есть место для стартовых площадок, где-то физически негде разместить даже один дом. Поэтому идет работа с префектурами, с жителями, чтобы вместе с ними изыскивать резервы, пусть даже за счет ликвидации каких-то сооружений, которые сейчас практиче-



ски не используются. Но и такая возможность есть не везде, поэтому многие кварталы зависят от своих соседей, у которых стартовая площадка есть. Соответственно, им придется ждать, когда переселят людей из соседнего квартала, дома снесут, и уже на этом месте построят жилье для них. Только так эта цепочка может раскрутиться.

– То есть нужны дополнительные стартовые площадки?

– Да, и сейчас идет очень активная работа еще по 150 площадкам, чтобы запустить этот процесс в полную силу. Город выкупает или готовится к выкупу участков у инвесторов, в собственности которых находятся большие земельные участки, где они либо не хотят ничего строить, либо

не имеют такой возможности. Если участки расположены в районах реновации, мы совместно с Департаментом градостроительной политики смотрим, что там с социальной инфраструктурой, с инженерными сетями и т.д. Бывает и так, что инвестор хотел бы продать свой участок, но на нем столько обременений, что строить там совершенно невыгодно.

– Какие проблемы приходится решать там, где стартовые площадки уже есть?

– Это второй вопрос – расчет и выверка первой волны переселения. И это тоже непростое дело. Даже из построенных домов, которые могут войти в Программу, к сожалению, не все подходит по квартирографии, и если отделку можно доработать в соответствии с утвержденным стандартом, то площадь комнат увеличить невозможно. В таком случае происходит поквартирный анализ сносимого и строящегося дома. Когда стартовая площадка есть, анализируется квартирография одного или нескольких

прилегающих сносимых домов с учетом возможности строительства на их месте нового дома для последующего переселения. Иногда приходится рассматривать более сложные варианты, когда в два или три проектируемых дома надо будет отселить группу сносимых домов для организации двух параллельных волн переселения. То есть каждый район, каждая площадка требуют самого тщательного анализа с учетом целого ряда параметров.

Наши специалисты разработали соответствующую компьютерную программу, чтобы автоматически сравнивать квартиры в новых и старых домах. В тех местах, где площадки находятся в проектировании, мы можем заранее задать требования, то есть спрогнозировать, что в этих домах должно быть столько-то 1-комнатных квартир такой-то площади, столько-то 2-комнатных и т.д. Эти данные передаются в Департамент градостроительной политики, Фонд реновации и КП «Управление гражданского строительства», рассматриваются на рабочей группе департамента, затем утверждаются и используются при проектировании.

Также мы учитываем нежилые помещения, которые принадлежат городу или находятся в собственности юридических и физических лиц. В новых домах все первые этажи будут нежилыми, то есть будут передаваться собственникам или сдаваться в аренду. Это отдельная большая работа, которая будет проводиться Фондом реновации совместно с Департаментом городского имущества и префектурами.

– Но по первым 210 участкам уже все понятно?

– Да, эти площадки утверждены, но сейчас перед нами стоит задача разработать график переселения в рамках первой волны, чтобы определить очередность и запустить проектирование. Затем в течение 1,5 года Москомархитектура будет разрабатывать проекты планировок остальных кварталов. Главное – сделать все очень четко и правильно именно сейчас, на первом этапе, чтобы запустить Программу.

– Наверно, и объемы работ у ваших сотрудников существенно выросли?

– Да, потому что нужно располагать большим объемом информации буквально по каждому дому: каково его техническое состояние, что с инженерными сетями в квартале и районе, что с обеспеченностью школами, детскими садами и т.д. Неожиданно добавляются какие-то новые вводные, которые тоже приходится учитывать. Например, Департамент культурного наследия предложил сохранить около 200 домов, построенных в 1930–1950-х годах, которые относятся к памятникам архитектуры. Это конструктивизм, авторские решения. Сносить их нельзя, но они находятся среди других домов, подлежащих сносу, то есть нормального пятна застройки уже не получается. Приходится все заново прорабатывать и пересчитывать.

– Проводили ли вы исследования такого рода еще до того, как было объявлено о Программе реновации?

– Мы делали проработки по вопросам градостроительного развития, в частности, занимались сопровождением государственной программы «Жилище», в рамках которой осуществлялся снос пятиэтажных домов «сносимых серий». Но о том, что будет принято решение о реновации устаревшего жилого фонда в таком объеме и в такие сроки, мы, конечно, не знали.

Возможно, это прозвучит неожиданно, но обеспеченность жильем в Москве одна из самых низких в России и в мире, то есть строить новое жилье нужно. Когда проводился архитектурный конкурс «Большая Москва», многие эксперты говорили, что у Москвы огромный потенциал для строительства даже в старых границах. Это и обширные промзоны, и территории с низкой плотностью застройки, которые используются очень неэффективно, просто как спальные районы, где нет общественных пространств, парков, магазинов в шаговой доступности.

Да, там много зелени, но растет она хаотично, а если говорить о качестве жилья, то оно и вовсе никуда не годится. Средний износ уже составляет от 50 до 60%, да еще и прирастает по 1% в год. Через 15–20 лет это будет аварийное жилье, которое нужно будет срочно сносить и переселять людей. Но ведь город не сможет вдруг построить 20 млн кв. метров жилья. Это просто невозможно!

Конечно, были предложения о том, что хорошо бы этой проблемой заняться, выдвигались какие-то идеи, как это можно сделать. И в Москве, да и в Советском Союзе, существовали инструменты, определенные наработки, как проводить переселение людей из ветхого жилья, как рассчитывать квартирографию, строить календарные планы и т.д., но в таких масштабах мы этим вопросом еще не занимались. Несмотря на то что это дело очень сложное, решение о принятии Программы реновации, безусловно, было правильным и своевременным.

– Как Программа может повлиять на рынок жилья в Москве? Высказываются опасения, что он просто рухнет...

– Хочу подчеркнуть, что Программа реновации прежде всего социальная. У города категорически нет планов заработать на ней, а тем более обрушить рынок. Базовый посыл и основная задача на данном этапе – построить достаточное количество жилья, чтобы обеспечить переселение. Да, объемы строительства возрастут. Если сейчас из 3 млн кв. метров ежегодно сдаваемого жилья, город строит около 600 кв. метров, а остальное – инвесторы, то теперь городу нужно будет вводить около 1,4 млн, или почти в 2,5 раза больше.

Но это, во-первых, не приведет к появлению на рынке дополнительных квадратных метров как минимум в ближайшие 5–6 лет, так как произойдет просто замена старого жилья на новое, а во-вторых, оно будет поглощено самими жителями сносимых домов в районах реновации. Чтобы обеспечить столь значительные объемы строительства, сформирован Фонд содействия реновации под руководством Анатолия Константинова, который много лет был одним из руководителей ДСК-1 и имеет большой практический опыт реализации крупномасштабных проектов.

Планируется задействовать инвестиционные площадки, крупные девелоперские и строительные компании, которые будут выступать в роли подрядных организаций, естественно, на конкурсной основе с соблюдением необходимых процедур. Их мощности будут задействованы, что особенно важно для тех компаний, которые имеют свою промышленную базу. То есть они будут работать по городскому заказу, строить жилье для переселения жителей. Думаю, что для многих такой вариант будет вполне приемлемым, учитывая, что им будет гарантирована и работа, и оплата. ■