

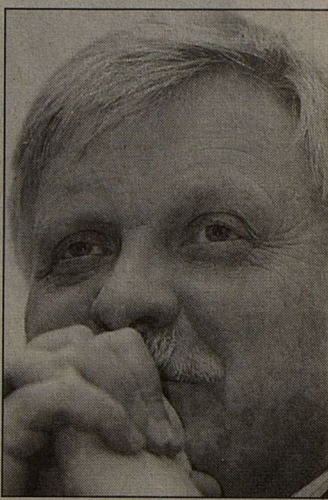
Александр КУЗЬМИН, главный архитектор Москвы:

Под снос попадут практически все пятиэтажки белого цвета

В конце января на правительстве Москвы была принята программа «капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки Москвы на 2004–2006 годы». По приблизительным оценкам, глобальная перестройка затронет 30% территории города, а значит, почти каждого москвича (что хорошо видно на карте).

Новая программа принципиально отличается от старых подходов. Берется старый сложившийся квартал Москвы, в нем проводится оценка состояния домов. Самые старые и аварийные попадают под реновацию (снос и новое строительство). Более крепкие подлежат капитальному ремонту (он может происходить как с отселением жителей, так и без него). Часть домов идет под реконструкцию с изменением этажности и уровня комфорта зданий. Наиболее крепкие и новые дома не трогают вовсе. Попутно возводятся подземные и надземные гаражи, мест в которых должно хватить на всех жителей квартала, новые школы, детсады, поликлиники и магазины — ведь после завершения процесса жить на старом месте будет в 2–3 раза больше людей. В первую очередь будут перестроены 175 кварталов (по 45 из них уже готова документация). Всего же до 2006 года под программу попадут 569 жилых кварталов.

Месяц ушел у мэрии на уточнение списков первых 45 кварталов, где стартует новая программа. Сегодня «Известия» начинают публикацию поквартальных карт по округам Москвы, адреса которых получены в Департаменте градостроительной политики, развития и реконструкции города. В этот перечень не вошел только Центральный округ (хотя первоначально он и не вошел), при обсуждении было решено, что к центру Москвы надо все-таки подходить избирательно и осторожно. О том, что ждет жителей во время перестройки и после нее, главный архитектор Москвы Александр КУЗЬМИН рассказывает обозревателю «Известий» Виктории ВОЛОШИНОЙ.



Александр Кузьмин

сится не только к жителям, но и к городу, и здесь мы можем больше поднять плотность застройки. Первые 45 кварталов выбирались по принципу, где мы можем произвести наиболее выгодные и город, и инвестору действия. Был и еще один принцип: мы постарались в первую очередь взять те микрорайоны, где уже сейчас занимаемся сносом. Например, район пересечения Продвинутой с Наметкиной — там полностью снесен весь микрорайон (кроме Царского села, естественно) и остались всего 4 пятиэтажки несомых серий, как бельмо на глазу. Или напротив — Обручевский район, 5 пятиэтажек около метро «Новые Черемушки». Также весь микрорайон в работе — ну раз уж сносим дома несомых серий, так лучше сразу весь микрорайон привести в порядок.

— А не боитесь социальных взрывов? Проблема с переселением жителей из сносимых домов сейчас одна из самых острых в городе.

— Трудности есть. И есть некоторые вещи, которым мы, конечно, должны учиться. Например, не только при сносе, но и при реконструкции домов надо куда-то людей девать, хоть и на время. В Европе, к примеру, научились проводить реконструкцию без отселения — я видел, как это делают в Париже, в Германии... Но для этого нужны немалые, мягко говоря, другие строители. Причем не столько их руки (они-то как раз у наших строителей получились стали, чем были при социализме), сколько отношение к работе. Как в Париже — простите, мадам, через три недели мы придем к вам вырезать старую трубу, надеюсь, вы извините нас за беспокойство, но мы обещаем за два дня поставить вам новую и больше беспокоить не будем... Понимаете, о чем я говорю.

— Да, к сожалению. Мне уже второй месяц обещают починить текущий край... Но все же если мы пока так работаем не научились, то как же быть с людьми — куда их, как вы выразились, будут девать?

— Этот вопрос и нас волнует. Поэтому при разработке программы мы оговорили, что привлекать к такой квартальной реконструкции можно только солидные фирмы. И я думаю, что приоритет получат те из них, кто имеют запас жилой площади в тех же районах, то есть имеют возможность переселить людей. И те, которые согласны на, может быть, более низкую прибыль, чем чисто коммерческое строительство, но зато они эту прибыль будут получать регулярно — работы хватит на годы.

— Насколько я знаю, инвесторы пока очень осторожно приглядываются к этой вашей программе. На юго-западе, к примеру, сначала нашла два, а потом отказались. Почему?

— А я уже начал на ваш вопрос отвечать. Хотели сорвать большой куш, но поняли, что тут наскоком не удастся. Понимаете, наши московские инвесторы-строители, мягко говоря, избаловались. Но свободные площадки под застройку в городе кончаются, это уже ясно совершенно, и умные люди будут думать о завтрашнем дне. А глупые пусть ищут, где прибыль выше.

— И все-таки, насколько свободен будет инвестор, застраивая целый микрорайон? Какие ограничения будет накладывать город?

— По каждому кварталу четко определено: сколько домов идет под снос, сколько нуждается в реконструкции, сколько — в капитальном ремонте. Плюс просчитано, сколько надо дополнительно построить гаражей, школ, детсадов, поликлиник, если это необходимо. Сколько нежилых помещений, скажем, на первых этажах, надо оставить под торговлю и так далее. В этих рамках инвестор и будет работать. А уж какие дома он там будет строить, это надо решать конкретно с каждым инвестором. Например, если мы ему говорим, что вот тут в принципе можно построить три дома по пять этажей, а он предлагает два по восемь, то это его пра-



В ближайшие три года в 569 жилых кварталах Москвы начнется глобальная реконструкция. Практически каждый третий дом в столице будет снесен, перестроен или капитально обновлен

— По какому принципу отбирались первые 45 кварталов, попавшие в новую программу?

— На самом деле таких аварийных кварталов очень много — 569, то есть треть всего жилья в Москве. На первые 45 просто уже готова проектная документация, с которой можно приступить к поиску инвесторов.

— А почему вдруг такая срочность и такой громадный объем — ведь по сути программа затронет каждого москвича?

— Это упреждение удара, который мог случиться очень скоро — дома в столице в крайне аварийном состоянии. Во времена Хрущева строили сразу по 3–4 миллиона квадратных метров жилья в год, а мы сегодня, через 50 лет, это вынуждены расхлебывать. Вы знаете, что сначала стартовала программа сноса пятиэтажек так называемых «сносимых», самых аварийных серий, сегодня пришла пора заняться и другими.

— Какие конкретно «сносимые» серии попадут под снос?

— В основном серии I-447, I-510, I-511 и I-515. Это блочные, панельные и кирпичные дома.

На московских очередников обрушилась эпидемия

Вчера столичное правительство заслушивало главу департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы Петра Сапрыкина на предмет прошлых успехов и будущих достижений в области обеспечения населения бесплатными крышами над головой.

В 1991 году на очереди стояло 220 тысяч московских семей, к 1998 году осталось 160 тысяч. Начиная с этого времени львиную долю муниципальных квартир стали «захватывать» переселенцы из «сносимых» «хрущевок». Например, в прошлом году новые квартиры получили 20 тысяч семей-переселенцев из пятиэтажек и всего 8 тысяч очередников. Кроме того, резко увеличилось количество тяжелобольных, имеющих право на внеочередное улучшение жилищных условий. (Позволив себе предположить, что львиную их долю составляют «претенденты» на бронхальную астму, которую, как известно из опыта Олимпиады в Солт-Лейк-Сити, одинаково трудно и доказать, и опровергнуть.) В результате на сегодняшний день в очереди оказалось уже 195 тысяч семей.

— Ничего не случилось в Москве такого, чтобы количество больных, имеющих право на первоочередное получение квартир, выросло за год в несколько раз, — недоумевает мэр Юрий Лужков.

— Это просто аномалия какая-то. Петр Сапрыкин предложил учинить массовую ревизию медсправок. Потому что обидно будет, если из скудного набора квартир для 9 тысяч семей (таковы планы в отношении очередников на 2004 год) большинство достанется «липовым» инвалидам. «По снос» в 2004 году переедет 21 тысяча семей, три с половиной тысячи молодых людей получат квартиры по программе «Молодой семье — доступное жилье».

— Для выполнения указанных целей в Москве будет построено 1 миллион 768 тысяч квадратных метров жилых площадей, — докладывает Сапрыкин.

С помощью несложных вычислений приходим к выводу, что на 33,4 тысячи семей этого недостаточно. Если принять, что средняя семья состоит из четырех человек (а в семьях очередников может быть и пять, и десять человек), получим по 12–13 метров на душу. В городе давно не строят «двушек» площадью 26 метров и «трешек» на 39 метров. По прошлому году примерно та же арифметика.

Однако не все очередники согласны по 15–20 лет ждать бесплатных квартир. Полторы тысячи семей в прошлом году приобрели квартиры за четверть их стоимости, воспользовавшись бюджетными субсидиями на общую сумму 1 миллиард 120 миллионов рублей.

Юлия ИГНАТЬЕВА

управа должна каждый свой проект согласовать с жителями. Так что они скоро все узнают в своей управе.

— Ну предположим, хотя не все управы так охотно работают с жителями. Вот жители узнали о том, что ждет их квартал. Это наложит ограничения на операции с их квартирами, на прописку-выписку, обмен, продажу-покупку?

— Это зависит от размера микрорайона... Я думаю, процесс может затянется лет на пять. Но опять-таки мы постарались каждый микрорайон разбить на так называемые зоны активности. Активнее всего будут застраиваться территории, которые ближе к дорогам, к станциям метро, а внутри квартала мы будем влезать очень осторожно. Кстати, с апреля мы должны перейти на новые правила ведения строительства — принят закон «Об обеспечении благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов в г. Москве». Что это такое? Это очень тщательно разработанный строгий план, который должен быть представлен в управу. Представлен жителям и только после этого утверждён.

— Законом в Москве много, вот только на практике их применяют редко. Например, мы месяц пытались получить в мэрии точный список кварталов с их границами, чтобы люди знали, что их ждет. Но и в стройкомлексе столицы, и в Москомархитектуре нам все это время говорили, что «людям пока об этом знать рано».

— Мое мнение — конечно, обязательно должно быть все опубликовано. Вопрос, на какой стадии. Мы закончили стадию разработки проектов 45 кварталов. И сейчас идет этап согласований, на котором

Что будет с вашим домом

Завтра «Известия» начинают публикацию конкретных кварталов, где уже в ближайшее время начнется перестройка (в первую очередь речь пойдет о Северо-Западном округе Москвы). О судьбе каждого дома москвичи смогут узнать или в своих районных управах, или по телефону «горячей линии» Управления экспериментальной застройки города — 725-83-28 (с 13.00 до 17.00). Также задать уточняющие вопросы можно по пейджеру 974-00-03 для абонента «реконструкция» или по электронной почте: vorpros@urp.mos.ru.