

Интервью Сергея Лёвкина сетевому изданию "m24.ru"

26.02.2016

Финансово-экономические условия этого года будут, по всей вероятности, непростыми. Однако столичные власти намерены построить не менее десятка миллионов квадратных метров жилья, продолжить реорганизацию промзон и достраивать долгострой. О том, как будет улучшен инвестклимат в Москве, когда построят детские сады-трансформеры, а также о будущем промзон и паркингов на первых этажах зданий в интервью m24.ru рассказал руководитель департамента градостроительной политики Сергей Левкин.

- Сергей Иванович, как городские власти планируют сохранить темпы инвестиционного строительства в нынешнем году? Какие меры предпринимаются правительством Москвы для улучшения инвестклимата?

- Снижать объемы ввода недвижимости не планируем. Мы ставим задачу построить около десяти миллионов квадратных метров недвижимости, из них 3,1 миллиона квадратных метров жилых площадей. В 2015 году на территории города введено в эксплуатацию 9,13 миллионов квадратных метров недвижимости. При этом объем ввода недвижимости, построенной за счет внебюджетных источников, остался на том же уровне, что и в 2014 году, - чуть более 7,9 миллионов квадратных метров или 87 процентов от общего объема ввода.

Безусловно, опасения есть, будет ли выполнен план. Объективно мы видим, что покупательский спрос снижается, емкость финансов у инвесторов уменьшается. Чтобы выяснить реальную картину происходящего мы встречались в течение января со всеми инвесторами, застройщиками, которые уверяли нас, что план на текущий год будет выполнен. Однако здоровый скептицизм и опыт подсказывают мне, что нужно держать на контроле ситуацию, встречаться регулярно, обсуждать каждый вводимый объект и проблемы.

- Одна из идей департамента градостроительной политики в области строительства социальной инфраструктуры - образовательные здания-трансформеры. Какие задачи позволят решить трансформирующиеся детские сады в блоки начальных классов и наоборот? Сколько и где их построят?

- Идея у нас такая: разработать проект первого образовательного здания-трансформера с возможностью трансформации групповых ячеек детсада в школьные классы и обратно. Дело в том, что демография движется волной, и не только в Москве. В один период детей рождается больше, затем меньше. Чтобы оперативно реагировать на такие демографические всплески, сейчас в стадии разработки находится проект образовательного здания-трансформера на Брусилловской улице, дом 29, корпус 1 в Южном Бутове. Аналогов этому проекту пока не существует.

В планах у городских властей построить еще три подобных объекта образования. Таким образом, наметили пока четыре объекта. Один адрес в Южном Бутове определили вместе с департаментом образования, так как здесь, по мнению специалистов, может возникнуть демографическая волна: в последние годы детей родилось много, в ближайшее время будет спад. Трех другим - конкретных адресов пока не выбрали.

- Сколько по времени займет переделка из детского сада в школу? Какие затраты повлечет такая трансформация?

- Всего три-четыре месяца, как раз в период летних каникул, а затраты, хочу отметить, составят меньше одного процента от общей стоимости здания. Быструю перепланировку станет возможным осуществить благодаря легковозводимым перегородкам. Если они мешают, их снесут, возведут новые, заменят мебель, частично оборудование. Вместо игровых и спален, появятся классы.

- Когда возведут детский сад-трансформер? Почему при всех плюсах конструкции он еще не появился?

- Первый трансформер планировали построить уже в этом году, однако столкнулись с проблемой. В федеральной нормативно-технической базе, регулирующей документы, пока нет возможности заложить трансформацию сразу при проектировании. Это значит, что при переделке из детского сада в школу нужно делать другой проект, а это время и деньги. Если перестройку заложить в проект, то департаменту образования не потребуется заново создавать проект.

В январе доложили о наших предложениях зампреду правительства, курирующей программу развития школ, а также заместителю министра строительства.

Сейчас предложения, разрешающие строить образовательные учреждения - трансформеры,

рассматриваются на федеральном уровне. Надеюсь, что этом году, быстрее не жду, мы сможем решить задачу внесения необходимых изменений в нормативно-техническую базу и начнем строить средние по вместимости здания-трансформеры, рассчитанные на 300 мест.

- Планируете возводить по такому принципу жилые дома, где сами жильцы смогут переделывать квартиры по своему усмотрению?

- В этом нет необходимости. У владельцев жилья есть возможность перепланировки. Да, им нужно получить на это разрешение, согласование БТИ, но нельзя же быть стопроцентными нигилистами, отвергать все нормы и правила. Никаких проблем с точки зрения перепланировки нет, есть специализированные организации на рынке, которые в состоянии сделать проект и согласовать в короткие сроки.

- Проблема парковок в столице - одна из самых актуальных. Для экономии пространства и места собирались строить паркинги на первых этажах в новостройках. Последует ли реализация этой идеи? Когда?

- Идея есть, но по этому пути пока не пойдём. Дело в том, что требования СанПиНа делают строительство паркингов на первых этажах очень затратным. Выхлопные газы при работе двигателя внутреннего сгорания повлияют на санитарно-эпидемиологическую среду жилых домов. Чтобы сократить или ликвидировать выбросы, от инвестора на необходимые мероприятия потребуется много средств. Размещение парковок без существенных изменений в нормативно-техническую базу на первых этажах нерентабельно, экономически невыгодно. А вообще инвестор при планировке дома обязан закладывать парковку. Эти правила действуют.

- Как будет обустроиваться подземное пространство Москвы? Появятся ли новые торговые комплексы под землей подобные "Охотному Ряду" на Манежной площади?

- Знаете, есть такая поговорка: - всему свое время. Пока для частных инвестиций достаточно места в наземном пространстве, не стоит ожидать массового инвестирования в освоение подземного пространства в Москве.

Кроме того, есть ряд объективных причин, препятствующих такому инвестированию, в том числе некоторые противоречия положений градостроительного законодательства и законодательства о недрах. К сожалению, в нынешних условиях подземное пространство интересует частного инвестора только при комплексном освоении территорий, в основном для размещения паркингов в подземных частях зданий.

- Известно, что промышленных зон в столице всего 85. Сколько территорий планируется реорганизовать? В каких еще промышленных зонах будут строить дома?

- Ни для кого не секрет, что свободных земельных участков в границах "старой" Москвы с каждым годом становится все меньше, и одной из немногих перспектив для градостроительного развития столицы являются в первую очередь неэффективно используемые производственные территории города, которыми занято 17 процентов всей территории столицы. Полной реновации будет подвержено порядка пяти процентов таких территорий, где в силу объективных экономических причин многие неэффективные или неэкологичные предприятия в городе прекратили свою деятельность, а части некоторых производственных территорий перестали использоваться по прямому назначению.

Так, за последние пять лет утверждено 47 проектов планировки производственных территорий, в работе еще остается 24 проекта, десять из которых планируется утвердить в этом году. Продолжается реновация промышленных территорий ЗИЛ, завода "Серп и Молот", территории бывшего Тушинского аэродрома.

На сегодняшний день в границах промзон строится около 25 процентов всей вводимой в городе недвижимости, в том числе 18,5 процентов жилой площади. К примеру, в этом году в верхней части территории ЗИЛа начнется строительство первых трех жилых домов. Там уже инвестор построил Ледовый дворец, заканчивается строительство Дворца водных видов спорта с парковками, гостиницами.

Из утвержденных в 2015 году проектов планировки производственных территорий размещение общественно-жилой застройки предусматривается на территориях: ОАО "НПО "Взлет" (улица Производственная, владение 6), ОАО "ДСК № 3" (Боровское шоссе, владение 2), ОАО "Мосстройснаб" (улица Донецкая, владение 30).

- По сегодняшним нормам в Москве можно надстраивать дома не выше пяти этажей. Могут ли расширить эти нормы? Сколько домов в столице надстроят?

- Хочу обратить внимание, что проект абсолютно социальный. Инициативы города в этом проекте нет. Она исходит только от жителей. Первый проект решили сделать жильцы дома 32 на улице Мишина. Они сталкивались с многочисленными проблемами: подключением к сетям, оформлением земельно-правовых отношений, разработкой документации. По кругам ходили восемь лет, город включился в решение их проблем три года назад.

Мы разработали пошаговую инструкцию, что нужно делать, чтобы эффективнее двигаться. В итоге неприметная четырехэтажка из силикатного кирпича превратилась в красивую современную девятиэтажку с дополнительными площадями для всех ее жильцов.

Далее мы проанализировали перечень домов, которые можно надстроить. Взяли здания до пяти этажей включительно, потому что надстройка увеличивает плотность в районе, а существует предел плотности, который устанавливается правилами землепользования и застройки.

Всего выявили 34 дома, где можно сделать надстройку и обстройку, и предложили жильцам уже опробованный вариант. Согласились жители четырех домов. Они провели собрание, создали ТСЖ и сейчас занимаются оформлением земельно-правовых отношений. После этого они выберут проектные управляющие организации, пройдут экспертизу и будут строить, но тогда, когда будет достаточно денег.

- В Москве начали строить муниципальное жилье новых серий. Чем отличаются новые серии от старых?

- В сфере жилищного строительства за последнее время кардинально изменился подход к его возведению, поскольку панельные серии предыдущих поколений морально устарели, не соответствуют нормативам по энергоэффективности, доступности маломобильных групп, по пожарной безопасности и комфортности.

- Вы имеете в виду вход в подъезд, на этажи, лестничные пролеты?

- Да, для проектов типовых серий панельных домов установлены критерии, зафиксированные постановлением правительства Москвы. Изменения затронули лестничные марши, входные группы, внешний облик зданий, планировочные решения и тому подобное.

Невзрачный фасад будет более выразительным. Компоновка из угловых секций позволит делать здания разноэтажными. Первые этажи будут обустройства под общественные функции, при этом высота потолков увеличится до 3,6 метра. Высота жилых помещений также будет увеличена от 2,8 до 3 метров, по всем параметрам новые дома дружелюбны к нуждам маломобильных граждан.

В течение 2014–2015 годов девять из десяти домостроительных комбинатов провели модернизацию своих производств и уже готовы строить дома в соответствие с новыми критериями.

- Сколько построено домов уже по новым критериям? Сколько сейчас строится?

- В прошлом году построено шесть домов, в том числе и в Некрасовке. Планируется построить еще 48, 11 из которых – возведет город, 37 – построят инвесторы. Объекты находятся в разной стадии строительства: что-то проектируется, а какие-то дома уже строятся. Дальше будут возводиться дома только новых серий, других просто не будет.

- Насколько строительная отрасль готова заменить импортные материалы на отечественные?

- На 95 процентов строительные объекты возводятся из отечественных материалов. И только пять процентов из импортных – это инженерное оборудование, сложная технологическая техника, управляющая процессами теплоснабжения, водоснабжения, пожарной, охранной сигнализации и некоторые лакокрасочные материалы, куда входит импортный порошок.

- А есть стремление заменить импортные материалы на 100 процентов?

- Такого стремления нет. Сделать хозяйство натуральным, как в феодальное время: все производится внутри и потребляется внутри. На самом деле пять процентов допустимо. Использование новейших технологий, мировых достижений – это и наше инженерное развитие. Впитывая лучшее, производители улучшают потребительские свойства продукта, формируют спрос на отечественном рынке, создавая конкурентоспособные заменители.

- Сергей Иванович, ваше ведомство также занимается темой долгостроя. Как эта проблема решается? Сколько объектов сейчас считается долгостроем?

- С 2011 года в два раза сократилось число объектов незавершенного строительства и долгостроя, и на сегодняшний день по городу насчитывается 346 таких объектов. Только за прошлый год нам удалось исключить 50 объектов: 13 из которых были введены в эксплуатацию, по восьми – принято решение о возобновлении работ и выданы разрешения на строительство, 29 свободных участков приведены в порядок и благоустроены.

При этом долгострой или незавершенка делятся на федеральные, инвестиционные и бюджетные объекты. Здания в свое время были заброшены в силу разных причин: это нехватка финансов или не были урегулированы земельно-имущественные отношения. Для общего понимания, львиная доля долгостроя и незавершенного строительства – это не жилье, а объекты инженерной инфраструктуры, административно-деловые и торговые центры, имеются проблемные федеральные объекты.

m24.ru

Адрес страницы: <http://mgc.mos.ru/presscenter/news/detail/2555386.html>

[Московский центр градостроительного развития терри](#)