

Вторник,  
25 февраля –  
3 марта 2014

www.mperspektiva.ru

# МОСКВА И РЕГИОНЫ

ВО МНОГИХ РЕГИОНАХ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ  
МОЖНО СУЩЕСТВЕННО СНИЗИТЬ, УМЕНЬШИВ  
ЗАТРАТЫ ИНВЕСТОРА, ВКЛАДЫВАЮЩЕГО  
ДЕНЬГИ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Строителям только дай – все заставят жильем

Герман Елянюшкин о проблемах подмосковных городов и об отношениях с застройщиками

Московская область опередила всю Россию по темпам ввода жилья. Руководство региона пытается сохранить эту динамику, при этом радикально пересматривает свое отношение к инфраструктуре и «социалке». На вопросы корреспондента «Московской перспективы» Ксении Величко и других журналистов на пресс-конференции в РИА Новости ответил Герман Елянюшкин зампред правительства Московской области, курирующий строительный комплекс.

■ По данным Росстата, в 2013 году Московская область в очередной раз стала лидером в стране по объему введенного в эксплуатацию жилья – 6,9 млн кв. метров. Ждать ли спада сейчас?

– Московская область, как и ряд других успешных регионов, впервые не гналась за статистической отчетностью. Не секрет, что в конце года идет массовый ввод жилья – застройщикам и властям нужно отчитаться. Теперь на первом месте – качество. У нас не было введено никаких недостроенных каркасов и домов, не подключенных к инженерным сетям. Мы очень внимательно рассматривали все объекты на предмет качества отделки, благоустройства, подключения к сетям по постоянной схеме. Это был реальный ввод. Сейчас идет сдача в эксплуатацию объектов, оставшихся с прошлого года, и итоговые цифры первого квартала будут выше, чем год назад. Если бы мы принимали всё и вся, объем составил бы порядка 9 млн. Строителям только дай – всё заставят жильем.

■ Однако цены не растут, коммерческое жилье может «зависнуть».

– Цены не растут – в среднем падение составляет 5,6%. Если наложить на инфляцию, станет еще больше. Но этот пониженный в цене квадратный метр более качественный. Он гарантированно обеспечен социальной инфраструктурой. Сейчас уже не будет таких ситуаций, когда люди получают права собственности, а реально начать ремонт могут только через год.

■ Расскажите о работе градсовета Московской области.

– Некоторые журналисты думают, что это такое место, где чуть ли не живьем режут строителей. Но это совсем не так. Градсовет – системный продукт, который должен упорядочить деятельность строительного бизнеса в регионе. Но вообще самая главная задача градсовета – заставить муниципальные образования разрабатывать генпланы. У одних просто их нет, а у других они такого качества... Кроме жилья, там ничего не заложено.



7,5  
млрд рублей  
выделено  
в 2014 году  
на расселение  
аварийных домов

Допустим, в городском поселении Пироговское порядка 10 тысяч человек, а генплан предусматривает увеличение до 50 тысяч. Поликлиника, построенная более 100 лет назад, находится в ужасном состоянии, нет детсадов и школ. Единственная дорога к Мытищам – полосная, через узкий мостик. Школа стоит миллиард рублей, два детсада – по 400 тысяч, поликлиника – 500–800 млн. Это бюджет поселения на несколько лет вперед при условии, что не будут выплачиваться зарплаты учителям, врачам, муниципальным сотрудникам. И многие главы поселений шли по такому пути.

■ А какова ситуация в крупных городах?

– В Московской области много городов с населением 100–200 тысяч чело-

век, есть около 300 тысяч. Многие живут без какого-либо осмысленного плана действий – как получится. Наверное, всем уже надоел пример Химок. В городе проживает порядка 220 тысяч человек официально, а на самом деле – около 300 тысяч. И генпланом закладывается еще сумасшедшее количество метров. Причем места приложения труда, транспортная инфраструктура ником образом не разрабатываются. В соответствии с Градостроительным кодексом с 1 января 2015 года любое строительство в населенных пунктах, где не разработан генплан, вестись не будет. Градсовет вынужден подменять отсутствующие генпланы и в каждом конкретном случае разбираться, для чего и для кого строится объект.

■ Есть ли надежда, что большинство городов успеют разработать и принять генпланы?

– В первую очередь мы беспокоимся о Химках – это для нас ключевой населенный пункт. Само собой, Балашиха, Одинцово, Люберцы – все крупные города находятся на особом контроле. Но не могу сказать, что Талдом, Яхрома и другие отдаленные города у нас в тени. Мы смотрим, как привлекут туда инвесторов. Если на первых градсоветах рассматривали только проекты жилья, то сейчас появились промышленные, логистические объекты. В гору пошла промышленность стройматериалов. Производство цемента выросло на 23%, кирпича – на 4,9%, стеновых блоков – в 2,6 раза. Это самое важное достижение, хотя и не такое заметное.

## «Коллективное давление бесполезно»

Михаил Мень определил главные задачи Минстроя

■ АНДРЕЙ МЕЩЕРЯКОВ  
Руководитель созданного в ноябре 2013 года Минстроя Михаил Мень будет создавать новую нормативно-правовую базу, а все решения обещает принимать в открытом режиме. В планах ведомства – дальнейшее сокращение административных барьеров и контроль за ценообразованием.



Об административных барьерах

– Одна из главных задач нового федерального министерства – сокращение административных барьеров в строительстве и создание комфортных условий для бизнеса. Отсутствие профильного строительного ведомства и большое количество согласовательных процедур на федеральном уровне породили огромную проблему и неэффективное администрирование. После создания Минстроя мы надеемся, что решение многих вопросов будет более эффективным. Москва – самый мощный в экономическом плане субъект Российской Федерации, и очень многое из того, что делается в городе в части устранения излишних административных барьеров, я думаю, мы используем в региональной практике. Но, к сожалению, пока далеко не все – из-за различного уровня готовности данных территорий.

Я предполагаю опираться на кадры, которые имеются в Госстрое и в тех департаментах, которые перешли в новое министерство из Минрегиона, – буду смотреть на профессионализм специалистов, их работоспособность. Не исключаю, что кого-то привлеку из тех, с кем трудился в последнее время. Работа предстоит очень серьезная, но я призыв к серьезным вызовам.

О коррупции

– Считаю, что главное в борьбе с коррупцией – принятие всех решений в открытом режиме. В строительной сфере нужно внимательно следить за ценообразованием. Высокая стоимость объекта начинает формироваться не во время строительства, а во время подготовки проектно-сметной документации. Один из самых больных вопросов – прокладка коммуникаций. Вот здесь порой прячутся коррупционные схемы. Из-за чего цена квадратного метра жилья может возрасти на 20–30%, а то и больше. На общую стоимость также влияют откаты и цена земли.

Есть целые группировки так называемых борсетчиков – специалистов, которые побеждают в большинстве конкурсов, но при этом ничего не строят и ни за что не отвечают, а предлагают лишь получение денег с тех, кто

хочет реализовать тот или иной проект, – они грамотно меняют свою тактику в зависимости от условий проведения торгов. Тем самым они серьезно поднимают цену земельных активов, что в конечном итоге ложится дополнительным бременем на покупателей жилья, приобретающих его по завышенной стоимости. Наиболее оптимальным решением в части устранения подобного рода махинаций считаю предоставление бесплатной земли для застройщиков.

О ценах

– На примере многих регионов могу утверждать, что цены на квартиры можно существенно снизить, уменьшив затраты инвестора, вкладывающего деньги в жилищное строительство. А вообще в идеале городу, району или области нужно подводить коммуникации к крупным территориям, где будет вестись комплексная застройка.

Я понимаю и отдаю себе отчет в том, что мои действия вызовут возмущение строительного лобби. Но я хорошо знаю строительный процесс изнутри и прекрасно осведомлен об аппетитах этих людей. Наши цели также определены: мы должны сделать понятными и прозрачными правила игры. В этом случае любое коллективное давление на нас будет бесполезно. Зато любые строители могут спокойно идти в регионы и строить.

О законах

– Основные функции нашего министерства – создание нормативно-правовой базы как для строительного комплекса страны, так и для комплекса жилищно-коммунального хозяйства. Требуется достаточно много различного рода изменений и поправок в действующие нормативные документы, которые нам необходимо принять в довольно сжатые сроки.

## «Город под ключ» для комфортной жизни



Игорь Илюшкин, генеральный директор ГК «СУ 22»

В феврале Группой компаний «СУ 22» было получено разрешение на ввод в эксплуатацию первого дома в жилом комплексе «Лукино-Варино». Этот уникальный проект по своим масштабам и концепции реализуется в рамках программы «Город под ключ», разработанной руководством холдинга и администрацией Щелковского района Московской области. Его главная цель – создание с нуля современного благоустроенного города, жить в котором комфортно и уютно.

Сегодня для Подмосковья приоритетным становится переход от точечной застройки к новому типу девелопмента – комплексному освоению территорий. Этот подход успешно реализуется в Европе. В экологически чистых районах вместе с возведением жилых домов создается социальная и инженерно-

транспортная инфраструктура, активно развиваются региональные экономические, образовательные и культурные центры.

Именно по такому пути уже семь лет идет Группа компаний «СУ 22», начав свою деятельность в поселке Свердловский Щелковского района. Среди масштабных проектов, реализованных холдингом, – микрорайоны «Аничково», «Свердловский» и «Серебряные пруды».

– Как показывает опыт, при реализации проектов такого рода важнейшим условием становится партнерство бизнеса и власти, – говорит генеральный директор Группы компаний «СУ 22» Игорь Илюшкин. – Наш холдинг отличается высоким уровнем социальной ответственности. Мы строим современные детские сады и школы, оздоровительные и досуговые центры, реализуем программу по расселению ветхого жилья. Люди

нам верят, так как объективно оценивают результаты нашей работы. «СУ 22», в свою очередь, старается это доверие оправдать.

Сейчас в Свердловске возводится жилой комплекс «Лукино-Варино», рассчитанный на 17–18 тысяч человек. Квартиру комфорт-класса здесь можно приобрести по оптимальной цене, что особенно актуально для молодых семей. Поскольку «СУ 22» – многопрофильный строительный холдинг полного цикла, он гарантирует стопроцентное качество и соблюдение сроков.

Помимо 52 каркасно-монолитных домов в ЖК «Лукино-Варино» будут построены административные здания, поликлиника, две общеобразовательные школы и четыре детских сада, магазины, подземные автостоянки, физкультурно-оздоровительный и торгово-развлекательный центры.

Также здесь строится котельная с расчетной мощностью в 100 мВт. Уже завершён первый этап, запущена в эксплуатацию система мощностью 10 мВт.

В августе откроется детский сад на 250 мест с бассейном, а в ноябре – школа на 1200 мест. Большое внимание уделяется благоустройству парков и зоны отдыха вдоль набережной реки Клязьмы.

Для развития дорожно-транспортных коммуникаций возведен мост, соединяющий ЖК «Лукино-Варино» с существующей дорожной сетью. В его открытии, состоявшемся в июле 2013 года, принял участие губернатор Московской области Андрей Воробьев. Сейчас планируется дальнейшее развитие транспортной сети, что позволит жителям нового микрорайона добираться в столицу с комфортом.

Другим важным направлением развития поселка Свердловский и ЖК

«Лукино-Варино» становится повышение их инвестиционной привлекательности. Руководство холдинга «СУ 22» ведет переговоры с представителями крупных компаний, многие из которых готовы перенести сюда свои производства и обеспечить занятость населения.

Успешная реализация проекта «Лукино-Варино» будет способствовать притоку молодых экономически активных людей в Щелковский район и обеспечению высокого качества жизни. Со временем этот город будущего станет образцом для создания других масштабных проектов развития территорий Московской области.



# 08 | москва и регионы

## Самые смелые и прекрасные идеи

Реализуются в проектах Концерна «КРОСТ»

■ ЛАРИСА РОМАНОВА

**Территория Москвы и Московской области, по своим размерам сравнимая с масштабами европейской страны, стремительно движется по пути повышения качества городской среды. Амбициозные планы по претворению в жизнь самых смелых и самых прекрасных идей реализуются на практике.**

В России наконец появилась возможность не только задуматься, но и предпринять конкретные шаги по повышению комфорта целых городов. Источником вдохновения становятся исторические и культурные традиции, успешный европейский опыт и желания жителей. Политика оздоровления городской жизни первоначально коснулась столицы. Благодаря целой серии проектов в Москве появляются новые пешеходные зоны и велосипедные дорожки, благоустраиваются парки и набережные, открываются культурные и общественные пространства. Практика преобразований была настолько успешной, что многие города России стали задумываться о необходимости гуманизации собственных пространств. По словам губернатора Московской области Андрея Воробьева, Подмосковье становится регионом комфортной жизни. Люди оценивают власть не по макроэкономике, а по чистоте двора, по облику города.

К российским исследованиям привлекли известного датского урбаниста Яна Гейла. По мнению эксперта, в гонке за роскошью и объемами во второй половине XX века были забыты основные ценности комфорта городской застройки, но сейчас появилась тенденция движения от количества к качеству строительства.

Книги Яна Гейла – настоящие учебники по современному градостроительству – переведены на русский язык и изданы Концерном «КРОСТ». Компания является, наверное, одним из самых преданных последователей ценностей



Ян Гейл, Герман Еляннюшкин и Алексей Добашин (слева направо) во время встречи в Доме Правительства Московской области

комфортного городского пространства, уделяя самое пристальное внимание архитектурному облику зданий, уличному ландшафту, благоустройству, функциональному проектированию. На протяжении десятилетий Концерн занимается собственными исследованиями в области улучшения общественной жизни городов, привлекает к проектам лучших европейских архитекторов, дизайнеров, урбанистов. Каждая деталь жилых кварталов КРОСТА продумана на высочайшем уровне. В портфеле компании более 500 объектов – и нет ни одного одинакового здания. Их отличают оригинальные композиционные и планировочные решения, дизайнерские входные группы, качественные строительные материалы, в том числе и продукция собственного ультрасовременного промышленного комплекса. Концерн уже много лет проводит конкурсы и тендеры на международном уровне, привлекая самых передовых специалистов отрасли, поэтому проекты компании всегда на шаг впереди общих российских тенденций. Не случайно их так часто копируют конкуренты...

Один из знаковых проектов Концерна – реконструкция столичных кварталов района Хорошево-Мневники. Проект, крупнейший в Европе по масштабам и уникальный по внедренной системе волнового переселения, отличается гуманным подходом к городскому развитию. Тысячи жителей ветхого пятиэтажного фонда были переселены в жилые комплексы бизнес-класса. Кварталы WELLTON PARK и UNION PARK заслужили высокие оценки экспертов за эстетическую выразительность фасадов, яркие планировочные и инновационные технологические решения. С начала разработки проекта были заданы самые высокие стандарты новой городской жизни. Дворы, свободные от машин, были отданы жителям для активного отдыха, спорта и приятного времяпрепровождения. Благоустроенные территории совершенно безопасны для пешеходов – все автомобили переведены в подземное пространство удобных паркингов. Кварталы включают построенные Концерном «КРОСТ» детские сады и детский образовательный центр, не имеющий аналогов в России, по праву

признанный новым эталоном образовательных учреждений.

Другими интересными проектами, реализованными уже на территории новой Москвы, стали микрорайон «Эдальго» и жилой комплекс Garden Park. Специалисты убеждены, что именно такие жилые комплексы с разнообразной архитектурой, ландшафтным дизайном и инфраструктурой являются самыми удачными образцами новой среды Москвы в будущем. «Уже сегодня построены инновационные объекты, которые представляют новую столицу – разумную, зеленую, красивую... Все здания комплексов разные, но при этом в архитектурном ансамбле звучит одна узнаваемая мелодия», – комментирует объекты Концерна в новой Москве куратор выставки «АРХ Москва» Елена Гонсалес.

У каждого проекта компании собственная увлекательная история, точнее, предыстория. Создатели проекта Garden Park, например, искали источник вдохновения в трудах поэта, мистика и романтика архитектуры Корбюзье. По словам руководителя архитектурной

мастерской «А-Проект» Александра Дмитриева (мастерская Концерна «КРОСТ»), его можно считать скромной попыткой реализации одной из утопий о «лучезарном городе», но в рамках очень ограниченной территории участка. Парящие над землей здания, город, поднятый ввысь. Свободное пространство наполняется зеленью, местами для игр, спорта и общения – город-парк, город-сад.

Односекционные корпуса, расположенные вдоль внешних границ участка, максимально освобождают площадь внутреннего двора для устройства ландшафтного парка. В проекте благоустройства использован существующий ландшафт с ручьями, прудами и водопадом. Деревья сохранены и дополнены новыми насаждениями. За цветами и газонами присматривает садовник. В парке расположены беседки для отдыха и детские игровые площадки. По периметру двора – 300-метровая беговая дорожка. Рядом – площадки для занятий физкультурой, игр в волейбол, баскетбол, пинг-понг.

Фасады зданий выполнены из традиционных для наших широт материалов – штукатурки и облицовочного клинкерного кирпича. «Следуя известной фразе одного из мэтров российской архитектуры «хочу жить в удобном доме, но напротив красивого», надеемся, что нам удалось и то и другое», – рассказывает Александр Дмитриев.

Интерьеры входных групп комплекса продолжают традицию девелопера – индивидуальный проект для каждого объекта даже в рамках одного комплекса. Экологический подход доминирует в каждой детали. В отделе использованы дорогие природные материалы: норвежский гранит, итальянский мрамор, ценные породы древесины, венецианские штукатурки. Пространство вестибюля становится динамичным продолжением архитектуры фасадов.

Другой резонансный проект Концерна – жилой комплекс ART в Подмоскovie. «Самое главное достоинство жилого комплекса ART помимо прекрасной

архитектуры великих мастеров – это территория площадью 10 га. Сначала она была освобождена от машин, а потом отдана людям для прогулок, занятий спортом, общения», – говорит генеральный директор Концерна «КРОСТ» Алексей Добашин.

Создавая новый жилой квартал, Концерн привлек к работе известного итальянского архитектора Данте Бенини. Оригинальный проект КРОСТА объединил архитектуру, искусство и высокие технологии. Известный итальянский художник Марио Арлати стал автором грандиозной картины на фасадах комплекса ART. На презентации проекта в Милане итальянцы назвали его «самым большим в мире произведением искусства, предназначенным для жизни». На фасадах зданий словно отразилось «пламя олимпийского огня» – теперь эта картина станет напоминанием о грандиозном триумфе России на Олимпийских играх в Сочи. Наша страна – снова главная спортивная держава мира, и символично, что в жилом комплексе ART созданы все условия для новых рекордов. Территория включает многофункциональный спортивный комплекс с круглогодичным ледовым катком, детско-юношеской спортивной школой, теннисными кортами, спортивными площадками, велосипедными и пешеходными дорожками, парками.

Работая над проектами по созданию комфортной среды, Концерн консультируется с мировыми экспертами. 21 февраля прошла встреча заместителя председателя правительства Подмоскovie Германа Еляннюшкина, главного архитектора Подмоскovie Алексея Воронцова, урбаниста Яна Гейла и генерального директора Концерна «КРОСТ» Алексея Добашина. «Сейчас мы ведем переговоры о том, чтобы Ян Гейл сделал мастер-план города Красногорска, чтобы его как-то гуманизировать, в том числе и с помощью организации велосипедных дорожек», – сказал Герман Еляннюшкин. Главная цель коллаборации – сделать города области комфортными для людей. ®

## Из столицы – по всей стране

Президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин об увеличении доли региональных проектов в инвестиционном портфеле компании



бизнеса. В этом смысле ФСК «Лидер» не исключение.

После создания корпорации в 2005 году мы продолжительное время занимались инвестиционным бизнесом. Затем стали приобретать площадки для реализации собственных проектов не только в Москве и Подмосковье, но и в регионах. В частности, в Краснодарском крае и Калужской области.

**■ Почему вы выбрали именно эти регионы?**

– Если говорить о Краснодарском крае, то он привлек наше внимание своим рекреационным потенциалом. Мы провели исследование и выяснили, что многие россияне предпочитают отдыхать на родине, не желая утомлять себя длительными авиаперелетами в Турцию и Египет, их привлекает возможность покупки курортной недвижимости в Геленджике. Поэтому именно в этом городе мы решили построить малоэтажный жилой комплекс «Столичный квартал», который включает 17 жилых корпусов общей площадью 55 тыс. кв. метров. Объем инвестиций в проект до 2015 года составит порядка 2,1 млрд рублей.

**■ Как идут продажи? Оправданы ли ваши ожидания?**

– Квартиры пользуются стабильным спросом. И этому есть рациональное объяснение. Своя квартира в Геленджике – это степень свободы: можно приехать, когда захочется, – летом, зимой, на выходные, не заботясь о предварительном бронировании гостиницы, тем более что хорошие гостиницы в сезон могут быть все заняты. Да и ключи за гостиничный номер придется вернуть, а собственную недвижимость при необходимости всегда можно продать или сдать в аренду. Квартиру в «Столичном квартале» сегодня можно купить за 1,35 млн рублей. Это сравнимо со стоимостью парковочного места в Москве.

**■ А что вас привлекло в Калуге?**

– Что же касается Калуги, то это один из наиболее динамично развивающихся



г. Геленджик, ЖК «Столичный квартал»



г. Калуга, ЖК «Молодежный»

российских регионов, который менее чем за десять лет превратился из дотационной области в самодостаточную губернию. Здесь созданы комфортные условия для бизнеса, сформирован благоприятный инвестиционный климат. Инвесторам предоставляется пакет льгот по налогам, в том числе по налогу на имущество и на прибыль. Максимально устранены все административные барьеры, упрощены формальные процедуры. В индустриальных парках каждый инвестор может получить готовый земельный участок с нужной ему инженерной и транспортной инфраструктурой. Во всем этом огромная заслуга губернатора Анатолия Артамонова и его команды. Региональная администрация сумела привлечь на территорию области крупнейшие международные корпорации – прежде всего автомобильных гигантов. Сегодня Калуга – в числе лидеров по темпам экономического роста, беспорядный флагман регионального развития. Так, по объему иностранных инвестиций эта область является лидером среди всех субъектов Федерации после двух столиц и экспортно ориентированных регионов. В окрестностях Калуги построены десятки крупных заводов, в том числе это машиностроительные гиганты, производственные линии по сборке электроники и т.д. На фоне промышленного подъема растет спрос на жилье. Мы видим это по линейке наших проектов – комплексам «На Солнечном бульваре» и «Молодежный», которые реализуем совместно с калужской компанией СК «Монolit».

**■ Какова стоимость жилья в ваших калужских новостройках?**

### ЧТО ТАКОЕ ФСК «ЛИДЕР»

Финансово-строительная корпорация «Лидер» – многопрофильная девелоперская компания, которая входит в число ведущих игроков рынка недвижимости. ФСК «Лидер» специализируется на реализации проектов в сфере жилой недвижимости: от комплексной квартальной застройки до строительства жилых домов по индивидуальным проектам. Общий объем жилья, сданного ФСК «Лидер» в 2013 году, превышает 274 060 кв. метров. Годовой оборот компании в 2013 году составил порядка 40 млрд рублей.

– Минимальная стоимость кв. метра в наших калужских проектах сейчас составляет 1,6 млн рублей за однокомнатную квартиру. Наиболее востребованы двушки. Любопытно, что большинство сделок совершается покупателями от 45 лет и старше. Основной объем – около 70% – приходится на жителей Калуги, улучшающих свои жилищные условия. Еще 30% квартир раскупают жители Калужской области и приезжие из других регионов. В том числе, кстати, из Москвы и Подмосковья.

**■ Насколько востребована в Калуге коммерческая недвижимость?**

– Один из наиболее перспективных сегментов – гостиничный. В Калуге много иностранных специалистов, которые приезжают туда работать. При этом на гостиничном рынке представлены только морально устаревшие советские гостиницы или некачественные отели, переделанные из офисных зданий. Единственная относительно приличная гостиница – «Амбассадор», расположенная на окраине, рядом с промзоной. В ней цены начинаются от 150 долларов за ночь, свободных номеров никогда нет. Спрос на гостиницы в городе велик. Поэтому мы уверены в успехе нашего первого гостиничного проекта. В Калуге строим гостиницу Four Points by Sheraton, управлять которой будет международный оператор Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. Это будет самая большая гостиница Four Points by Sheraton на территории СНГ. Уверен, что новый отель под управлением одной из крупнейших в мире гостиничных сетей станет новым центром туристической и деловой активности. ®



# 10 | москва и регионы

## Строителям только дай – все заставят жильем

Герман Елянюшкин о проблемах подмосковных городов и об отношениях с застройщиками



**С.7** **М** Почему рост производства стройматериалов так важен?

Учитывая, что на территории Московского региона строится порядка 25% жилья всей России, наша основная задача – стать внутренним экспортером строительных материалов. Чтобы не к нам везли смеси и конструкции, а от нас в соседние регионы шла современнейшая продукция. Я всегда смотрю ярлычки – откуда цемент, панели, сантехника. С радостью вижу, что 60–80% – подмосковная продукция.

**М** Многие подмосковные города выглядят сейчас не очень хорошо.

У нас в главном управлении по архитектуре заработала комиссия при главном архитекторе, ее задача – привести облик городских кварталов в соответствие с мировыми стандартами. Губернатор поручил к 1 июля разработать для всех городов брендбуки – альбомы, которые определяют архитектурный облик. Там должны быть фасадные разверстки, цветовые решения основных магистралей, архитектурные доминанты. Понятно, что в чистом поле можно запроектировать все что хочешь. Сложившиеся города, особенно центр, невозможно переделать радикально, но нужно найти спо-

соб привести эту среду в нормальное состояние с точки зрения архитектуры. Срок очень сжатый, но, думаю, задачу выполним.

**М** Сколько строительных компаний работает сейчас в Московской области? Как складываются отношения с ними?

По договору долевого участия строится 1198 объектов, это порядка 400–500 млрд рублей. Крупных – 21 компания, небольших – сотни, их трудно сосчитать. Это масштабное, динамичное сообщество. Любый застройщик не любит, когда вторгаются в сферу его экономических интересов. Когда губернатор Андрей Воробьев сказал, что будет требовать увеличения доли социальных объектов, мы ожидали отрицательной реакции, но практически не увидели негатива. Теперь мы вместе рассматриваем возможность расселения ветхого и аварийного жилья, пути решения проблемы обманутых дольщиков. Я изучил положение во многих компаниях и выяснил, что доля прибыли у них составляет от 25 до 200%. При такой прибыли в рамках действующих проектов компании стали строить детсады, школы и дороги за свой счет. Руководитель одной из самых крупных компаний сказал, что если новые правила будут одинаковы для всех, станем работать по ним. Главное, что эти правила есть. Мы видим, что многие строители не экономят – это входит в их бизнес-модель. Например, Концерн «КРОСТ» в Павшинской пойме построил очень красивый детсад, стоимость одного места – 2 млн рублей, детско-юношескую спортивную школу. Получился продукт вне конкуренции. Та же ГК ПИК строит поликлиники, рабочие места. СУ-155 совершенно изменило подход – представило концепцию проекта планировки, где в жилом комплексе все первые этажи отданы под малый бизнес: кафе, магазинчики и офисы. Это перспективное вложение. Офис будет приносить прибыль вечно, если его правильно разместить. Такие проекты отвечают

**“**  
**ВОДИТЕЛЬ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ КРУПНЫХ КОМПАНИЙ СКАЗАЛ, ЧТО ЕСЛИ НОВЫЕ ПРАВИЛА БУДУТ ОДИНАКОВЫ ДЛЯ ВСЕХ, БУДЕМ РАБОТАТЬ ПО НИМ. ГЛАВНОЕ, ЧТО ЭТИ ПРАВИЛА ЕСТЬ. МЫ ВИДИМ, ЧТО МНОГИЕ СТРОИТЕЛИ НЕ ЭКОНОМЯТ – ЭТО ВХОДИТ В ИХ БИЗНЕС-МОДЕЛЬ**

**ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ В ПОДМОСКОВЬЕ – 2,5 МЛН КВ. МЕТРОВ. СУММАРНО ЭТО ГОРОД-МИЛЛИОННИК В ОДНОМ ИЗ САМЫХ РАЗВИТЫХ РЕГИОНОВ СТРАНЫ. ПЕРЕД НАМИ СТОИТ ЗАДАЧА РАССЕЛИТЬ ВСЕ ВЕТХИЕ ДОМА. 1 ИЮЛЯ ПОЯВИТСЯ ПОЛНЫЙ СПИСОК РАССЕЛЯЕМОГО ЖИЛЬЯ**



ЖК «Кингстон», Красногорский р-н, пос. Отрадное. Визуализация

потребностям покупателей. Ведь квартиру не продать там, где нет поликлиники, школы, куда невозможно доехать.

**М** А что слышите от жителей? В ближнем Подмосковье то и дело вспыхивают конфликты по поводу строительства.

Допустим, в Томилине через дорогу от 2- и 3-этажных коттеджей строят 12-этажный комплекс. Но жители этого не хотят. Объясняю, что 6 тыс. кв. метров будут переданы учителям и врачам, а в ответ – «как всег-

да, врете». Пожалуйста, показываем – вот инвестиционный договор, вот сроки сдачи квартир, администрация может предоставить списки тех, кто получит эти квартиры. В результате настрой людей сразу меняется. В Химках, Балашихе, Одинцове люди нас хватают за руки и спрашивают, почему их из аварийных домов не расселяют, ведь идет такое массовое строительство. Сложно объяснить, почему все прошлые годы их не расселяли. Но сейчас мы начали формировать программу расселения. Все аварийные дома в количестве 218 тысяч за 2014–

2015 годы будут расселены. На это выделена беспрецедентная сумма порядка 7,5 млрд рублей, в прошлом году было 1,2 млрд. Ветхого жилья в Подмосковье – 2,5 млн кв. метров. Суммарно это город-миллионник в одном из самых развитых регионов страны. Перед нами стоит задача расселить все ветхие дома. 1 июля появится полный список расселяемого жилья, в котором каждый сможет найти свой адрес и узнать, куда и когда он переедет. Мы будем чувствовать себя неудачниками, если не выполним эту задачу.

## Застройщикам сложно ориентироваться

Алексей Русских о строительном законодательстве и ситуации на рынке



**Задачи, стоящие перед стройиндустрией, требуют адекватной законодательной базы. Создание подобного фундамента – задача Комитета Госдумы по земельным отношениям и строительству. О деятельности комитета корреспонденту «Московской перспективы» Евгению Калининскому рассказал его председатель Алексей Русских.**

**М** Продолжится ли в бюджете на 2014–2016 годы финансирование программ, направленных на улучшение жилищных условий граждан?

Финансирование строительства жилья для граждан осуществляется теперь через госпрограмму «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Ассигнования, предусмотренные на ее реализацию, в 2014 году составят 99 млрд рублей, в

2015-м – 8 млрд рублей и в 2016-м – 51 млрд рублей. Программа предусматривает создание условий для строительства жилья эконом-класса, включая малоэтажное строительство, на вовлекаемых Фондом РЖС в гражданский оборот федеральных землях. Она содействует формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда. Кстати, с этого года проводится обязательный технологический и ценовой аудит инвестиционных проектов, осуществляемых в форме государственных капиталовложений, с объемами строительства стоимостью свыше 8 млрд рублей. Но уже со следующего года под проверку попадут объемы свыше 1,5 млрд рублей.

**М** Что тормозит развитие строительной отрасли?

Достижения строительной отрасли во многом зависят от грамотно сформулированной законодательной базы. У нас в стране создана мощная строительная индустрия, но задачи, которые перед ней стоят, требуют постоянного совершенствования законодательства. Такие факторы, как отсутствие документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, играют сдерживающую роль. В связи с этим застройщикам сложно ориентироваться в том, что можно строить на конкретном участке и какие параметры должны быть у строящегося объекта. Еще один сдерживающий фактор – непрозрачность административных процедур с момента поиска строительного участка до завершения работ и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Особая строка – необходимость

**“**  
**НАШ КОМИТЕТ ВЕДЕТ АКТИВНУЮ РАБОТУ С ОРГАНАМИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ, САМОРЕГУЛИРУЕМЫМИ СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОМПАНИЯМИ. ПРИНИМАЕМЫЕ МЕРЫ – ПРАВИЛЬНЫЕ. ТОЛЬКО ТАК МЫ СМОЖЕМ УБЕДИТЬ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИТОРОВ В ТОМ, ЧТО В НАШЕЙ СТРАНЕ МОЖНО УСПЕШНО РАЗВИВАТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС**

совершенствования законодательной базы жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья и жилья эконом-класса.

**М** Почему после введения саморегулирования вместо гослицензирования недобросовестных застройщиков не стало меньше?

В любом новом деле на начальном этапе могут возникнуть отрицательные моменты. В данном случае нет должного контроля со стороны саморегулируемых организаций, целью которых является повышение качества выполнения строительства и предупреждение причинения вреда. Наш комитет ведет активную работу в этом направлении с органами исполнительной власти, саморегулируемыми организациями, строительными компаниями. Эти принимаемые меры – правильные. Только так мы сможем убедить иностранных инвесторов в том, что в нашей стране можно успешно развивать строительный бизнес.

**М** В связи с вступлением России в ВТО выживет ли производство отечественных стройматериалов?

Здесь конкуренция усиливается. Но она только повышает качество изготавливаемой продукции, что положительным образом сказывается на объемах и безопасности строительства. Впрочем, не все так пессимистично, как вы предполагаете. Производство качественных строительных материалов внутри страны растет. За последние годы было открыто большое количество заводов, которые в силу снижения накладных расходов и близкого расположения к строящимся объектам способны без особых проблем отстоять свои позиции на рынке.

## «Коллективное давление бесполезно»

Михаил Мень определил главные задачи Минстроя

**С.7** Если говорить о строительстве, то здесь в приоритетах вопросы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Ну и, конечно, введение в оборот новых участков земли, с тем чтобы дополнительные территории снизили (в общем объеме) затраты инвесторов и, как следствие, цены на строительство.

Работа в данном направлении велась достаточно активно. Необходимо просто придать ей новый импульс. Важная ее составляющая – это стимулирование инвестиционного процесса в части реализации программ по строительству комфортного и доступного жилья. Ну и, конечно, введение в оборот новых участков земли, для того чтобы уменьшить затраты по строительству и, соответственно, цену одного квадратного метра. Также в конечном счете важно сокращение себестоимости строительных работ там, где используются бюджетные средства.

**О Москве**

Взаимоотношения со стройкомплексом Москвы для нас являются приоритетными, потому что Москва – один из крупнейших мегаполисов мира. В городе реализуются грандиозные проекты по развитию метрополитена, автомобильных дорог, комплексному освоению территорий, редевелопменту бывших промзон, подготавливаются проекты по развитию новой Москвы и так далее. Это серьезный строительный рынок, привлекательный для девелоперов, архитекторов, строителей со всего света.

Результатом нашей встречи с мэром Москвы Сергеем Собяниным стало создание специальной рабочей группы по

взаимодействию Минстроя России и правительства Москвы в градостроительной сфере. Подобного рода взаимодействие ожидалось давно, но не сложилось, и это была проблема. Я думаю, что наши контакты позволят всем участникам строительного процесса, тесно взаимодействуя, существенно сокращать как сроки проектирования, так и самого строительства.

Кроме того, Минстрой подписал приказ о внесении территориальных сметных нормативов Москвы в федеральный реестр сметных нормативов – наконец-то решена проблема, которая ставалась открытой в течение восьми лет.

**Об управляющих компаниях**

Качество работы управляющих компаний – проблема номер один. Мы сегодня оставили наших граждан один на один с этими организациями. Это западная модель. Модель тех стран, где схемы управления жильем вырабатывались десятилетиями. У нас это дело сразу пустили на самотек. Сейчас я рассматриваю две концепции выхода из проблемы. Одна – это лицензирование управляющих компаний. Это проверенная форма, знакомая нам с советских времен, которая создаст определенный рычаг давления на них в случае возникновения моментов, связанных с коррупцией. В этом случае у управляющей компании можно будет отозвать лицензию. Другая концепция также весьма интересна. Это СРО. В данном варианте провинившаяся управляющая компания выключается из игры руководящим органом СРО. Ее обязанности за счет саморегулируемой организации временно исполняет другая управляющая компания.