

Президент подготовил почву для новых чиновников

АВТОР: Альберт АКОПЯН

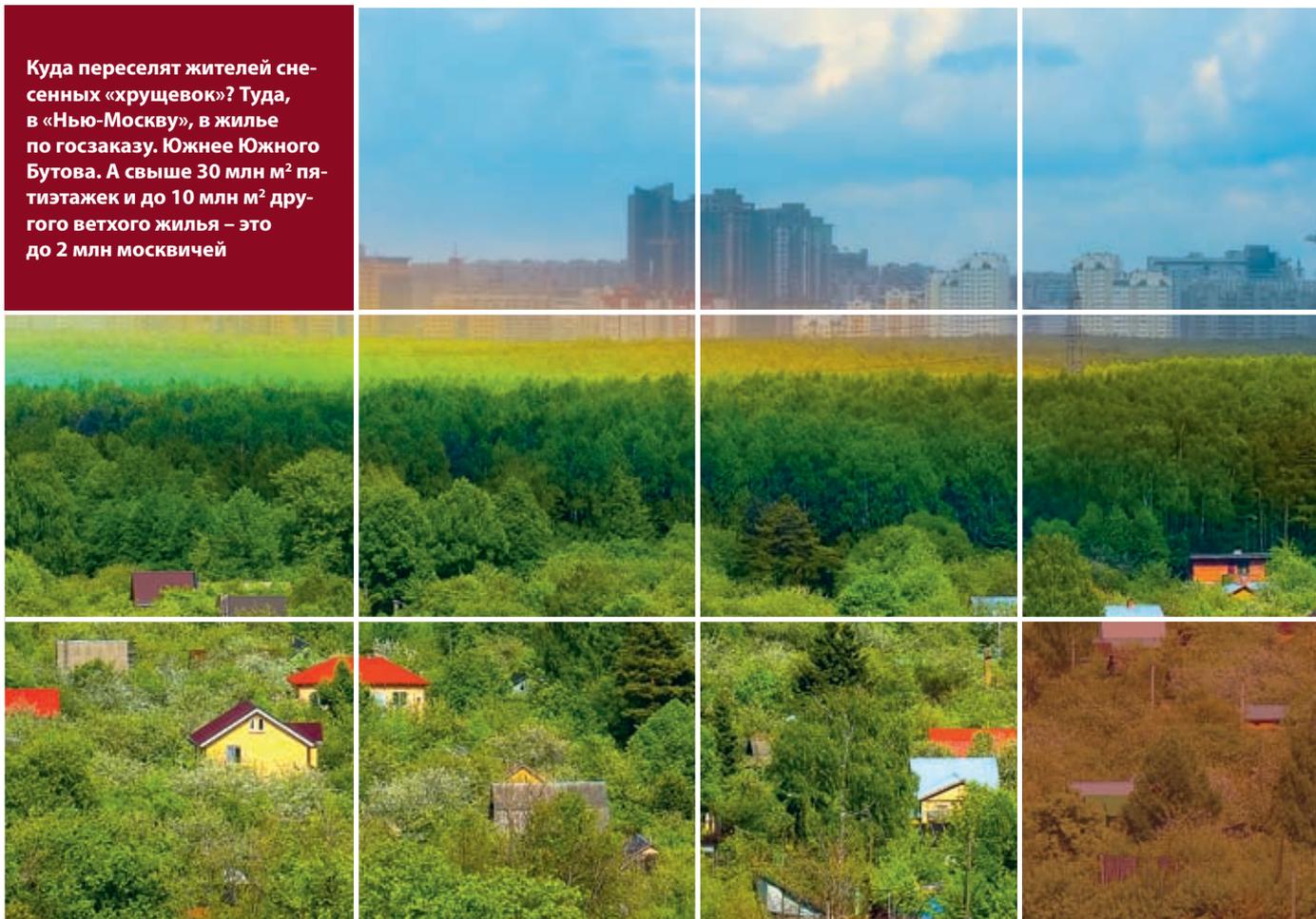
В выступлении на Петербургском международном экономическом форуме в середине июня президент РФ Дмитрий Медведев обозначил три цели расширения Москвы, которые сформулировал так: а) создание столичного федерального округа, выходящего за традиционные границы Москвы; б) создание международного финансового центра; в) улучшение развития московского мегаполиса.

Похоже, событие, которое претендовало на сенсацию года, а может быть, и всего первого срока президента, завязло и сдулось быстрее, чем такие громкие инициативы, как создание Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС) или проект «Сколково». Подведем предварительные итоги. Проще всего со столичным федеральным округом. В том смысле, что так и осталось непонятным, что же имел в виду президент. Сначала наблюдатели по аналогии с восемью федеральными округами предположили, что речь идет о создании девятого на основе Москвы и Московской области. То есть фактиче-

ски об их слиянии, поскольку создание отдельного административного звена всего для двух регионов — нонсенс (восемь федеральных округов объединяют в среднем по 10–11 регионов).

Но в первый день июля президент поручил мэру Москвы Сергею Собянину и губернатору Московской области Борису Громову за 10 дней подготовить предложения по расширению территории столицы. Осталось предположить, что, говоря о столичном федеральном округе, Медведев в качестве образцов имел в виду Вашингтон, округ Колумбия (США), столичную территорию Канберры (Австралия) или федеральный округ Бразилиа (Бразилия).

Куда переселят жителей снежных «хрущевок»? Туда, в «Нью-Москву», в жилье по госзаказу. Южнее Южного Бутова. А свыше 30 млн м² пятиэтажек и до 10 млн м² другого ветхого жилья – это до 2 млн москвичей



«Федеральный округ Москва» – это формально 7%, а фактически 10% населения России. Это свыше 20% ее легального ВВП и стойкое убеждение всей страны, что здесь «крутится 90% всех денег»

По прогнозам экспертов PricewaterhouseCoopers, Москва, которая в 2008 году занимала 15-е место в рейтинге 100 крупнейших городов мира по размерам ВВП, к 2025 году продвинется уже на 12-ю позицию

Правда, в отличие от этих уважаемых, но небольших в масштабах своих стран городов, «федеральный округ Москва» — это формально 7%, а фактически 10% населения России. Это свыше 20% ее легального ВВП и стойкое убеждение всей страны, что здесь «крутится 90% всех денег». Конечно, без Тюмени Москва ничто. А с Тюменью — 60% экспорта и 50% импорта страны.

По прогнозам экспертов PricewaterhouseCoopers, Москва, которая в 2008 году занимала 15-е место в рейтинге 100 крупнейших городов мира по размерам ВВП, несмотря на мощное давление конкурентов из развивающихся стран, к 2025 году продвинется уже на 12-ю позицию.

Можно не сомневаться, что, получив право «откусывать» от соседнего регио-

на любой понравившийся кусок, Москва действительно совершит рывок в развитии транспортной системы, наукоемких производств, в объемах строительства, торгового оборота, услуг. Она освобождается от границ, она получает, вот такой каламбур, неограниченные возможности. (Как при этом будет жить и развиваться область — другой вопрос.)

И все это переходит в руки федерального центра. В распоряжение федеральных чиновников. Это похоже на еще один каламбур, но в таком случае Российская Федерация как форма государственного устройства оказалась бы под большим вопросом.

В наших не австралийских условиях было бы странно, если вслед за Москвой подобный статус не получил бы Санкт-Петербург, та же Тюмень



Столичный федеральный округ оказался поэтической метафорой, а международный финансовый центр останется (если вообще появится) в Москве, в ее старых границах. Из-за чего же сырбор? Абсолютно понятно, что Москва получила гигантский «протуберанец» – 144 тыс. га с населением всего 250 тыс. человек – не для того, чтобы увеличить население столицы до 20 млн. Главная задача – обеспечить перетекание части нынешнего населения из «старой» Москвы в «новую», снизить плотность населения, попытаться решить транспортную проблему

с Югрой и Ямалом или Краснодар с Сочи и Геленджиком. После чего нынешний статус остальных субъектов превратится в зазорный анахронизм, а региональные «элиты» выстроятся в очередь за федеральным статусом: обоснование всегда найдется. Но и это предположение не оправдалось.

Далее ситуация развивалась почти по детективному сюжету. Буквально на следующий день после выступления президента на Петербургском международном экономическом форуме глава Сбербанка Герман Греф предложил строить офисы международного финансового центра за МКАД, в Рублево-Архангельском. Но в ответ Дмитрий Медведев заявил, что это нужно «еще обсудить».

Пять-шесть лет назад «город миллионеров» на 30 тыс. жителей у Захарковской поймы Москвы-реки в трех километрах от МКАД был одним из трех проектов городов-спутников, чье строительство в течение «ближайшего времени» казалось делом решенным. Наконец, в октябре 2007 года было объявлено, что строительство начнется весной 2008-го.

Но весной 2008-го владелец проекта Сулейман Керимов неожиданно продал его. Кредит на покупку «города миллионеров» новому владельцу Михаилу Шишханову выдал Сбербанк. Возможно, кредит составил до 100% цены покупки — около \$5 млрд.

Воздержимся от предположений о тонкостях комбинации, но по факту получается, что накануне кризиса Сбербанк купил у Керимова участок бывших заливных лугов за \$5 млрд. Сегодня 60% в проекте Рублево-Архангельское принадлежит дочерней структуре Сбербанка.

Эксперты сразу же предположили, что основным конкурентом Рублево-Архангельского на роль «хозяина» международного финансового центра станет Сколково. Причем умозрительно первый проект связывается с командой премьер-министра, а второй — с командой президента.

11 июля мэр Москвы и губернатор Подмосковья представили президенту свои предложения о границах. Заявление Собянина об увеличении площади Москвы в 2,4 раза по юго-западному направлению, которое счита-



лось аутсайдером, стало сенсацией. Громов произнес только одну фразу — о том, что международный финансовый центр расположится в Рублево-Архангельском. И тут же поправился: «Это, скорее всего, как вариант, который будет рассмотрен. Мы получили предварительное согласие. Работа будет двигаться в этом направлении».

И в тот же день СМИ сообщили о намерении Сбербанка перенести в «наноград» центр разработки IT-инфраструктуры и усовершенствования онлайн-услуг банка. Меморандум о намерениях уже подписан с фондом «Сколково». По словам Германа Грефа, Сбербанк инвестирует в проект около \$700–800 млн.

То есть к демонстрационным залам Росатома и энергоэффективному датскому дому в Сколково добавится разработка банковских «наночек» — проект, о котором за день до этого никто ничего не знал. Безотносительно к именам фигурантов сама схема взаимоотношений двух хозяйствующих субъектов весьма напоминает предложение отступных. Подчеркнем, чисто внешне.

А в начале августа вице-мэр Москвы по градостроительной политике Марат Хуснуллин довольно безапелляционно выразил свое (или не свое) мнение о том, что места достаточно и в столице: «Чтобы стать финансовым центром, есть десяток специальных условий, в том числе транспортных. И «Москва-Сити», и новому финансовому центру на территории Москвы места достаточно, и это будет инвестиционно привлекательно».

Итак, столичный федеральный округ оказался поэтической метафорой, а международный финансовый центр

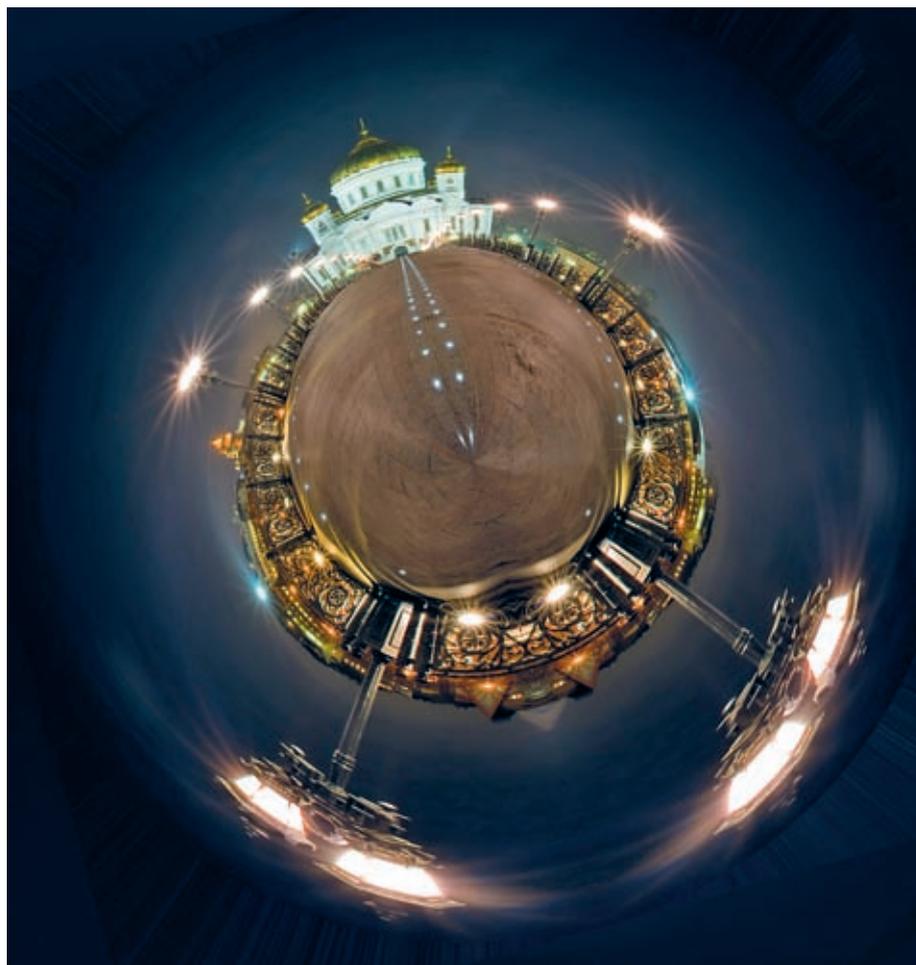


Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



Конечно, придется изменить кое-какие городские законы, в частности, обязательство предоставлять переселенцам из пятиэтажек жилье в том же районе или («в качестве исключения») в соседнем



останется (если вообще появится) в Москве, в ее старых границах. Из-за чего же сыр-бор? Как сказал президент, чтобы «облегчить жизнь огромному числу людей».

Вероятно, определенному числу обитателей Рублево-Успенского и соседних шоссе жизнь будет облегчена, когда в районе Внукова построят комплексы для федеральных и московских органов власти, если построят. С остальными людьми еще сложнее.

Абсолютно понятно, что Москва получила гигантский «протуберанец» — 144 тыс. га с населением всего 250 тыс. человек — не для того, чтобы увеличить население столицы до 20 млн. Главная задача — обеспечить перетекание части нынешнего населения из «старой» Москвы в «новую», снизить плотность населения, попытаться решить транспортную проблему.

Каким образом? Довольно просто. В начале августа Марат Хуснуллин заявил о том, что город столкнулся с проблемой: по многим инвестиционным контрактам, которые предпо-

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА
И ИНТЕРНЕТ

PM Телеком



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

лагают снос ветхих пятиэтажек, в кварталах со сложившейся застройкой «увеличивается плотность застройки за счет возведения новых домов большей площади».

Удивительное открытие для профессионального градостроителя. Инвестор не получает денег от города за то, что возводит дом. После всех платежей и обременений он может покрыть расходы и получить прибыль только в том случае, если построенные площади будут значительно большей площади, чем сносимые.

«Многие инвестконтракты были просто невыгодны городу, несмотря на то, что Москва по ним должна по-

лучить определенную долю площадей», — возмутился вице-мэр. По его словам, из-за увеличения плотности застройки при сносе пятиэтажек по инвестконтрактам столице пришлось бы нести дополнительную нагрузку по строительству инженерной и социальной инфраструктуры. Читай: новое строительство усугубляет транспортные проблемы. «Поэтому мэр поставил задачу рассмотреть возможность ликвидации таких пятиэтажек за счет города», — заключил вице-мэр.

Возникают два вопроса. Первый: что будет возводиться на месте кварталов пятиэтажек, сносимых по госзаказу? Уж точно не более комфортные здания

В наших не австралийских условиях было бы странно, если вслед за Москвой федеральный статус не получил бы Санкт-Петербург, та же Тюмень с Югрой и Ямалом или Краснодар с Сочи и Геленджиком



ИГОРЬ САЛЬНИКОВ, директор департамента продаж компании «Промсвязьнедвижимость»:

– Считаю решение по активизации работ по расширению Москвы несколько странным. Издревле Москва проникала на территории подмосковных городов – это была своего рода «московская экспансия». Тем или иным образом выбирались участки, как правило, для строительства целевого жилья. Почему сейчас руководство столичной мэрии пришло к выводу,

что Москва будет увеличиваться за счет территорий, ограниченных Киевским и Варшавским шоссе, а также Большим кольцом Московской железной дороги, совершенно непонятно.

Властям нельзя допускать те же ошибки. Лучше потратить больше времени на разработку генплана новой территории, но сделать его действительно работающим, социально ориентированным и логичным. Напомню, что Генплан развития Москвы до 2025 года был готов еще к началу 2007-го. Однако только в августе прошлого года он был представлен на общественные слушания и вызвал шквал критики как со стороны экспертов, так и со стороны рядовых жителей столицы. До сих пор некоторые его схемы и технические подробности

остаются абсолютно непоследовательными. Таким образом, весь процесс разработки генплана новых территорий может занять примерно пять лет.

Расширение Москвы вряд ли окажет серьезное влияние на ценовую ситуацию. Думаю, рост стоимости жилья, вероятно, будет носить локальный характер и едва ли распространится на рынок в целом. Повышение цен складывается из многих факторов, главные из которых – местоположение, транспортная доступность, качественные характеристики жилья, развитость социальной инфраструктуры.

Возможно, вырастут цены и в городах, не включенных в новую городскую черту. Это произойдет за счет того, что эти города «переместятся» из так называемого среднего и дальнего пояса Московской области в ближний и средний. Впрочем, если это и случится, то прибавка стоимости будет незаметной: для этого просто нет рыночных предпосылок.

Что касается самой столицы, то квадратный метр жилья подорожает, но незначительно, а скорее всего его цена не изменится. Кстати, как только будет завершена реконструкция Ленинградского шоссе, то произойдет прирост земель где-то на 30-40%. В таком случае повышение цен будет казаться вполне оправданным. ■

«Многие инвестконтракты были просто невыгодны городу, несмотря на то, что Москва по ним должна получить определенную долю площадей», – возмутился вице-мэр. По его словам, из-за увеличения плотности застройки при сносе пятиэтажек по инвестконтрактам столице пришлось бы нести дополнительную нагрузку по строительству инженерной и социальной инфраструктуры. Читай: новое строительство усугубляет транспортные проблемы. «Поэтому мэр поставил задачу рассмотреть возможность ликвидации таких пятиэтажек за счет города», – заключил вице-мэр

той же или чуть большей площади для жителей снесенных «хрущевок». Стало быть, гостиницы, доходные дома, жилье бизнес-класса, а где-то, может быть, и «элитка».

Второй вопрос: куда будут переселены жители снесенных «хрущевок»? Ответ очевиден. Туда, в «Нью-Москву», где им построят жилье также по госзаказу. Южнее Южного Бутова. А свыше 30 млн м² пятиэтажек и до 10 млн м² другого ветхого на сегодня жилья — это до 2 млн москвичей.

Конечно, придется изменить кое-какие городские законы, в частности, обязательство предоставлять переселенцам из пятиэтажек жилье в том же районе или («в качестве исключения») в соседнем. Но есть проблема посерьезнее — дороги.

Скорее всего новые территории разделят судьбу «метрополии»: престижный запад и менее престижный восток. В то же время Щербинка, Подольск и Климовск (почти 300 тыс. жителей) столичным властям не нужны. Власти фонтанируют идеями надежной связи с новыми территориями Москвы. Для этого столица перейдет от коль-

цевой системы строительства дорог то ли к «полицентрично-ортогональной», то ли к «гнездово-квартальной». С конкретными проектами сложнее. Особенно для сектора, который находится восточнее Калужского шоссе.

Между ним и Бутовым вся надежда на Севастопольский проспект. Он, правда, не доходит трех километров до МКАД, превращаясь в вилку Тарусской и Ясногорской улиц. После застройки зоны отчуждения между ними торговыми центрами пробиться к МКАД через Ясенево уже невозможно. Придется обходить застройку с запада или востока. В любом случае задеваются Битцевский лес, а также Бутовский или Ясенеvский лесопарки.

Восточнее Бутова реанимирован проект строительства трассы по зоне отчуждения ЛЭП от Третьего транспортного кольца до 30-го км МКАД в Западном Бирюлеве. Правда, между выходом трассы на МКАД и новыми территориями находятся Северное и Южное Бутово. Но между ними лежит Бутовский лесопарк. Решение очевидно.

Ничего более за президентской инициативой пока не проглядывается. ■