

## ОПЕРАТИВКА

### Николай Евтихийев, префект ВАО: НА ВОСТОКЕ ЖДУТ ПЕРЕМЕН



Наш округ - самый большой в Москве. Но главное - он очень перспективен с точки зрения удобства для жизни, если, конечно, произвести кое-какие перемены. Здесь хорошо развита - исключая Новокузнецкое и Косино-Ухтомское - система общественного транспорта, в первую очередь метро. Таких зеленых массивов, которые есть у нас, нет больше ни в одном округе. Считаю, например, что Богородское в перспективе, после реконструкции, с точки зрения комфортности жизни будет одним из лучших районов Москвы. Лосиноостровский парк, прилегающий к району, создает уникальную возможность жить недалеко от центра и одновременно иметь выход в лес, который простирается за границу Москвы...

Естественно, и перемены мы намечаем, исходя из особенностей округа. Первая и основная из них - большое количество старых застроек. Это проблема, которую надо решать в первую очередь. Поэтому сейчас готовим материалы, ускоряющие перестройку старых районов. Подошли к ней комплексно.

Что я имею в виду? Мы намерены объединить в рамках микрорайона все строительные городские программы, которые сегодня идут порознь. При комплексном подходе четко определяем, какие дома нужно снести и построить новые, какие падают под капитальный ремонт, какие надо реконструировать и какие не надо трогать вообще - они в хорошем состоянии. Таким подходом достигается рентабельность, потому что, например, только на реконструкции пятиэтажного жилищного фонда рентабельности достичь нельзя, но если при этом строить новое жилье - выгода ощутима.

Во-вторых, одновременно мы меняем в микрорайоне все коммуникации. Таким образом реконструируем микрорайон целиком, делаем его современным, уходим и долго там не появляемся. А то ведь как сегодня делают: придут в микрорайон и по какой-то одной программе сносят несколько пятиэтажек. Построят что-то. Проходит два года - вновь приходят строители и опять начинают реконструкцию, уже по другой программе. Получается, как у Стругацких в повести «Понедельник начинается в субботу»: НИИ Чародейства и Волшебства отличался тем, что там всегда шел ремонт. Мы должны избавиться от этой практики.

Решая задачу комплексной реконструкции микрорайонов, мы обратили внимание еще на одну важную проблему: после жилищных преобразований люди должны оставаться жить в своем округе. Сегодня в ВАО сложилась иная ситуация: старожилы вынужденно покидают округ и одновременно сюда переселяются жители других округов. Мы намерены прекратить этот процесс. Миграция допустима, но внутри округа!

Для решения этой задачи нужен механизм. Он есть: волновой метод сноса старого жилья и строительства нового. Нашу комплексную реконструкцию мы можем запустить той же «волной». Правда, здесь в свою очередь вырисовывается еще одна проблема - стартовых площадок. Мы должны построить дома, куда могли бы поместить людей на время реконструкции. Значит, первоочередная задача - построить переселенческий фонд. Затем заняться реконструкцией. И тогда мы получим следующую «волну». Только при таком подходе программа будет иметь завершённый вид...

Не стану скрывать: вопрос со стартовыми площадками в ВАО не менее сложный, чем в других округах. Мы нашли несколько вариантов решения. Но нам нужно, чтобы в комплексной программе, которую готовим, эти площадки были зафиксированы исключительно под нашу программу. Чтобы никто на них больше не покушался. Мы согласны: они - городские. И механизм пусть остается тот же самый: конкурсы застройщиков. Выигрывайте! Стройте! Но последнее слово в решении, что сносить, где строить и как переселять, должен сказать округ. Только при таких условиях программа будет эффективной.

Кстати, тогда и жителям округа все будет понятно - ни тебе протестов, ни пикетов, ни судебных исков. Ничего не надо таить, не давать повода для кривотолков. Когда жители шумят? Да тогда, когда считают, что от них что-то скрывают. Поэтому открытость, прозрачность наших действий - основа всех преобразований в округе.

Завершена реконструкция восточного входа станции метро «Филевский парк». И москвичи, и гости столицы теперь могут попасть в подземку через два вестибюля. Во время ремонта, когда один из двух входов на станцию был закрыт, попасть в

мосвалов. Количество последних особенно выросло за каких-нибудь 5-7 лет. Плюс к этому тяжелый, многотонный транспорт строителей создает вибрацию поистине разрушительной силы. И все это отражается на состоянии несущих конструкций станции.

закончен косметический ремонт, открыт восточный вестибюль. Что ж, спасибо строителям.

Но вся эта благодать, как сообщили в пресс-центре префектуры Западного административного округа, ненадолго. В ближайшем будущем намечен основательный ремонт западного входа...

Увы, за все, даже за экономию при строительстве подземки, приходится платить. Метро глубокого заложения с его станциями, рассчитанными на века, более благополучно. Но строительство его дороже. А вот «деше-

## «ФИЛЕВСКИЙ ПАРК» РАСПАХНУЛ ВСЕ ДВЕРИ. НЕ НАДОЛГО

метро было непросто, особенно в часы пик. Сегодня толчея, а вместе с ней жалобы и проклятия в адрес властей позабыты. Но проблема поддержания в нормальном рабочем состоянии той части линий метрополитена, которые выныривают на поверхность, осталась.

Дело в том, что ремонтировать, обновлять наземные участки, особенно станции метро, приходится постоянно. Тут виной и коррозия, и воздействия внешней среды, которая преподносит метрополитеновцам сюрпризы то в виде затяжных ливней, напоминающих Всемирный потоп, то снежных заносов и коварных оттепелей, которые затем плавно переходят в трескучие морозы. И в этих в общем-то неблагоприятных условиях столичная подземка должна работать четко, без сбоев.

Но ситуация со станцией «Филевский парк» особая. Прямо над ней находится путепровод, по которому ежеминутно проносятся десятки машин - легковушек и са-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Очередной, плановый, ремонт вестибюлей собирались начать еще в 2002 году, однако за дело взялись лишь в конце зимы 2003-го. Чтобы не закрывать станцию для пассажиров, решено было обновлять ее поэтапно. Большая часть работ проведена: укреплены несущие конструкции,

выше» участки наземного метрополитена, появившиеся в столице в 1960-е годы, не раз ударят столичную казну по карману. Экономистам еще предстоит подсчитать убытки, но уже сейчас ясно, что скупой платит дважды.

**Александр АСТАФЬЕВ**

## РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ УГРОЖАЕТ СКАЧОК ЦЕН

«В последнее время в Москве ходят упорные слухи о повышении цен на жилье. Объясните, соответствует ли это действительности? И если да, то на чем будет основан очередной рост?»

**В.И. ВАРЕНЦОВА,**  
частный предприниматель.

Как нам сообщили аналитики агентства эффективных коммуникаций «НИИ PR», хорошо известного в деловых столичных кругах в сфере строительства, уже в течение ближайшего месяца цены на жилье в Москве могут возрасти на 20-25 процентов.

Во-первых, растет стремление населения к надежному вложению своих средств. Поскольку доверие граждан к вкладам в банках и инвестициям в ценные бумаги так и не восстановилось после кризиса 1998 года, а падение покупательной способности доллара примерно на 20 процентов продолжает снижать его привлекательность для населения, недвижимость остается единственным надежным средством вложения капитала в России.

Во-вторых, используемая специалистами «НИИ PR» модель анализа факторов ценовой конъюнктуры на рынке строительства и недвижимости показывает, что в 2003 году заметно возросли совокупные издержки строительства. Во многом этот рост носил скрытый характер и далеко не полностью отражался в реальном увеличении цены жилья.

К числу основных составляющих процесса увеличения издержек аналитики «НИИ PR» относят:

- Рост цен на услуги естественных монополий: так, например, только с 01.01.2004 г. стоимость железнодорожных перевозок повысилась на 12 процентов, тарифы на электроэнергию для московских промышленных предприятий возросли от 7 до 13 процентов, на тепловую энергию - приблизительно на 14 процентов.

- Общая инфляция в экономике, составившая в 2003 году примерно 12 процентов. По оценкам Министерства экономического развития торговли РФ, в 2004 году инфляция составит не менее 8-10 процентов, что также скажется на рынке строительства и недвижимости.

## «КОРМИЛЕЦ» ЗЕЛЕНОГРАДА

В Зеленограде прошла пресс-конференция первого заместителя префекта округа Алексея Михальченкова. Был озвучен широкий круг городских проблем, в частности, речь шла о судьбе малого бизнеса.

Экономические итоги прошедшего года дают повод для оптимизма. Как сообщил Алексей Иванович, бюджет города по доходам выполнен на 102,6% от плана, получено 338,5 млрд. руб. доходов. Сбор налогов вырос на 30 процентов.

Особое внимание в Зеленограде уделяется развитию малого бизнеса, который кормит город. Он обеспечивает местному бюджету 40% всех налогов (по Москве - 20%). Приоритетные направления развития малого бизнеса по-зеленоградски - производство и торговля. Торговля - наиболее динамичный бизнес, со стороны города даже не требуется особых усилий для его поддержки. Но нельзя и отпустить торг на самотек: в Зеленограде следят за созданием сетевых магазинов, расширяют сеть магазинов шаговой доступности.

В последние два года отмечен серьезный рост объемов у организаций, занимающихся научно-техническим производством, выпуском приборов, оборудования. Таков результат правильного позиционирования на рынке. Практика показывает: там, где учитывают этот фактор, норма прибыли даже выше, чем в торговле.

**Валентин КУЗНЕЦОВ**

- Повышение цен на топливо в результате индексации с 01.01.2004 акцизов на горюче-смазочные материалы на 10-12 процентов.

- Повышение цен на строительные материалы. Например, цены на цемент повысились в 2003 году более чем на 30 процентов.

И, наконец, в-третьих: на рынке московской недвижимости продолжается уменьшение предложений реальных квартир. На практике получается, что примерно 40 процентов строящегося жилого фонда находится вне рыночного оборота. Это заставляет покупателей, по мнению группы аналитиков «НИИ PR», увеличивать давление на рынок и скупать в ускоренном темпе реально движущиеся проекты. А за вычетом муниципальной жилья и отдачи доли городу едва ли 30 процентов от 4,5 млн. кв. м реально только 20000 семей в год могут купить себе новое высококачественное жилье. Иными словами, при среднем составе семьи в 3 человека только 60 тыс. человек в год получают за свои деньги крышу над головой. По сравнению с 8 млн. горожан это составляет всего 0,75 процента.

Таким образом, серьезный рост цен на жилье уже в конце февраля - марте сего года, по оценкам аналитиков агентства эффективных коммуникаций «НИИ PR», вероятен в силу действия сложившихся на сегодняшний день рыночных механизмов: высокого спроса и низкого предложения.

**Алексей ДУБРОВСКИЙ**

## 90 РАЗ ПОКРЫЛИ ОКРУГ. РЕАГЕНТАМИ

Открывая собрание актива работников жилищно-коммунального хозяйства Северного административного округа, префект Владимир Обьедков обратился к участникам встречи с призывом: не надо самоотчетов, сосредоточьтесь на недостатках, все вместе мы собираемся нечасто, а общих проблем накопилось немало. В своем коротком выступлении он остановился на некоторых из них.

Первая и главная - расходование бюджетных средств. Каждый шестой рубль из бюджета префектуры направляется на финансирование ЖКХ, но не все деньги расходуются по прямому целевому назначению. В результате кредиторская задолженность в 2003 году ГУП ДЕЗ составила 24 миллиона рублей. Такой перерасход не лучшим образом характеризует качество работы предприятия в целом и многих районных ДЕЗов.

Вторая проблема в какой-то мере обусловлена появлением первой. Это взаимоотношения ДЕЗов и подряд-

ных организаций. Подрядчики, подчеркнул В. Обьедков, это не вассалы управ. Это самостоятельные экономические и производственные единицы, в которых трудятся сотни людей. Когда проводятся конкурсы, критерии отбора подрядных организаций должны быть строгими и объективными, свободными от личных, не относящихся к делу симпатий и антипатий. Браконьеры, ненадежные партнеры должны отсеиваться на первом этапе. Но если договоры заключены и работы подрядчиком выполнены, с ним нужно рассчитываться

вовремя. Префектура всегда защитит добросовестного подрядчика.

Докладчик, первый заместитель префекта Александр Горшков, назвал несколько цифр, которые говорят об объемах сделанного. В прошлом году ЖКХ округа освоено 3 млрд. 22 миллиона рублей, подготовлено к зиме 2523 жилых строения. Округ активно реализовал программу благоустройства, один из районов, Сокол, стал лучшим в городе в конкурсе «Московский дворик».

Реформа жилищно-коммунального хозяйства, которую докладчик выдвинул особо, охватила, судя по фактам, приведенным в докладе, все организационные и производственные аспекты работы коммунальных служб. Но реформирование идет там с разной интенсивностью. Взять, например, создание в сфере ЖКХ конкурентной среды, привлечение малого бизнеса, частного капитала. Сегодня в округе на долю МП приходится 20 процентов от всего объема услуг ЖКХ. Докладчик говорит: надо расширять этот сектор. В то же время практика убеждает: приход мало-

го бизнеса в ЖКХ - не панацея. Фирма фирме рознь.

Председатель профкома работников ЖКХ округа Нина Бербина в своем выступлении рассказала о такой ситуации: в профсоюзный комитет поступает много жалоб от работников подрядных организаций. Им не платят заработную плату, потому что нет заказов. Заказов нет из-за их якобы некачественной работы, но и актов о браке тоже нет.

Генеральный директор ООО «Сириус» Анатолий Ветров взглянул на взаимоотношения с заказчиком со стороны подрядчика. Его предприятие работает в Тимирязевском районе. Границы закрепленной за ними территории определены нечетко - это создает дополнительные трудности. Нет помещения для хранения техники, парк которой все время растет. Хотя в районе были возможности предоставить «Сириусу» подходящие площади в аренду. Еще большой вопрос. По мнению А. Ветрова, краткосрочные договоры ДЕЗ может заключать с подрядными организациями на выполнение кон-