

СТОЛИЦА

Пресс-конференция, состоявшаяся в информационном центре правительства Москвы, была посвящена на первый взгляд узкой теме - роли государственного градостроительного кадастра в реализации Генплана развития Москвы. Однако руководителю службы государственного градостроительного кадастра города Москвы Сергею Мельниченко и заведующему научно-проектным отделением перспективного градостроительного развития города Москвы ГУП «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана г. Москвы» Олегу Баевскому пришлось отвечать на массу злободневных вопросов, связанных с будущим столицы.

ДОКУМЕНТ, НУЖНЫЙ ВСЕМ

Напомним: кадастр - это систематизированный свод сведений. Государственный градостроительный кадастр (ГГК) Москвы, по сути дела, регламентирует все грядущее развитие столицы в соответствии с Генпланом, рассчитанным до 2020 года. Он закрепляет функциональное назначение той или иной территории, регламентирует высоту и плотность застройки, определяет ландшафтные зоны и красные линии градостроительного регулирования. Здесь же содержатся сведения о природном комплексе и памятниках истории и культуры, о системе коммунаций и т.д. В общем, фундаментальный и уникальный документ, работа над которым велась на протяжении нескольких лет.

Как подчеркнул Сергей Мельниченко, кадастр позволяет быстро принимать градостроительные решения, которые не противоречат Генплану развития столицы. Без такой информации не могут сейчас обращаться ни органы управления, ни инвесторы. Чтобы построить, необходим проект. Для проектирования нужны исходно-разрешительные документы. А их невозможно получить, если намечаемое строительство противоречит утвержденному в кадастре регламенту. Навивно полагать, что инвестор, приобретя участок, может сделать на нем что угодно. Сегодня вместе с землей инвестор получает набор требований по использованию земли.

Кстати, всем известна непростая ситуация, складывающаяся в раз-

личных районах столицы по поводу тех или иных проектов. И здесь кадастр поможет москвичам узнать, какое строительство затевается поблизости от их дома. Вот что сказал Сергей Мельниченко по этому поводу:

- Кадастр - открытая система. Сейчас по указанию мэра Юрия Лужкова мы подготовили проект постановления правительства Москвы об открытии специального сайта ГГК. Заканчиваем согласования и надеемся, что в третьем или четвертом квартале текущего года любой желающий сможет получить сведения о перспективах застройки той или иной территории, о возможностях ее развития. На многочисленные вопросы, с которыми сейчас люди обращаются в Москомархитектуру, в префектуры и управы, они смогут получить исчерпывающий ответ на нашем сайте. Кадастровые справки по запросам выдаются в течение трех дней. В зависимости от объема информации, включаемого в справку, обходится она заказчику в 7 - 8 тысяч рублей. За пять с половиной лет выдано более 12 тысяч справок.

Уникальность системы ГГК Москвы была отмечена на Всемирном форуме городов и урбанистики в Найроби в 2002 году. Не случайно в следующем году ООН намечает проведение международной конференции по данной тематике именно в Москве. Уже сейчас за опытом создания таких систем к нам приезжают специалисты из Германии, Дании, Швеции, Франции, Италии.

ЖИЗНЬ ПО ГЕНПЛАНУ

Особенностями генерального плана поделился Олег Баевский. Новизна документа в том, что он содержит регламентную часть - систему рамочных требований к использованию территорий, обязательных для всех участников градостроительного процесса. Вторая его особенность в том, что Генплан - обобщенный вид градостроительной документации. Далее, по нисходящей, следуют генпланы округов, районов, проекты планировки отдельных кварталов или градостроительные обоснования размещения единичных объектов.

Концепция документа основывается на тезисе о прекращении территориального роста города и переходе к структурной реорганизации территории - реконструкции сложившейся застройки, усложнению системы общественных центров, транспортных магистралей и т.д. Второе принципиальное положение - признание особой важности срединной зоны города, обладающей высоким потенциалом для развития деловой активности, формирования транспортной инфраструктуры. В сущности, строительство третьего транспортного кольца и есть вклад в развитие срединной зоны.

Генплан - документ живой. Сегодня он разработан с прогнозом до 2020 года. Однако в случае необходимости в следующем году его горизонт может быть отодвинут до 2025 года. Таким образом, Генплан - это институт текущего планирова-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ния, постоянно поддерживающий и перспективную линию и обеспечивающий реализацию первоочередных мероприятий.

ПРОЩАЙ, МАЛАЯ РОДИНА?

Известно, что реконструкция здания дешевле, чем его замена. Так, к примеру, вовсе не ставится задача тотального сноса хрущевок...

- Районы пятиэтажек - «малая родина» многих москвичей, - отметил Олег Баевский. - Они имеют хорошие пространственные характеристики. Другое дело, что фонд устаревает, планировка квартир не отвечает современным требованиям. Мы предпочитаем дома здесь не сносить, а реконструировать, надстраивать и достраивать. Кроме того, городу необ-

ходим социальный фонд жилья, и один из путей его пополнения - ремонт и реконструкция пятиэтажек. Не стоит вопрос о тотальном сносе домов так называемой сталинской застройки. Сегодня они нередко признаются памятниками архитектуры.

Приходится задумываться и о другом. Любая реконструкция лишь продлевает срок службы дома. И надо учитывать, что после 2020 года объемы одновременно выходящего из строя жилищного фонда могут стать настолько большими, что город не сможет их восполнить никакими строительными мощностями. Угроза такого «девятого вала» и вынуждает в ряде случаев вести снос тех типов и серий пятиэтажек, которые в принципе могли быть реконструированы.

ЧТО НИ ГРАДУС - ТО КАЗУС

ЗАМЕТКИ С СЕМИНАРА ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ

Вступление России в ВТО повлечет за собой и рост тарифов на энергоресурсы, цены на которые в обозримом будущем должны сравняться с мировыми: такова плата за интеграцию. Очевидным следствием этого шага будет очередной виток цен на товары и услуги, в том числе коммунальные.

С 1995 года и на федеральном, и на местных уровнях делались попытки внедрения энергосберегающих технологий, но должного эффекта от них мы не получили. Российская экономика по сей день остается одной из самых энергоемких и энергорасточительных экономик мира. Особенно это касается жилищного фонда, где значительную долю расходов на оплату энергоресурсов покрывают бюджеты субъектов Российской Федерации. В Москве, например, сумма бюджетных средств, идущих в карман энергоснабжающих организаций в качестве дотаций, сопоставима с расходами на здравоохранение и образование. Если все бремя по оплате электроэнергии, газа, тепла переложить на плечи горожан (а к этому рано или поздно придется), то стоимость коммунальных услуг увеличится в разы.

Защитным барьером на пути роста коммунальных платежей должна стать программа энергосбережения в ЖКХ. С похожей ситуацией столкнулись и жители Восточной Германии. И за последние 15 лет ими накоплен немалый опыт в области модернизации ЖКХ и экономии энергоресурсов. Об этом шла речь на семинаре «Энергосбережение в жилищном фонде: проблемы, практика, перспективы», организованном германским энергетическим агентством «Дена» и Институтом экономики города.

РАСТОЧИТЕЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

Немецкие специалисты подсчитали, что в 2001 году для производства валового внутреннего продукта в России на сумму 1000 долларов расходовалось 1290 килограммов топлива. Аналогичный показатель в мире составлял в среднем 443 килограмма, то есть почти в 2,9 раза меньше. Энергоемкость стран Европейского Союза в 3,1 раза меньше российской. Учитывая, что спад производства в России в 1990-х годах составил примерно 40-45 процентов, спрос на тепло и электроэнергию сократился незначительно. Ученые объясняют этот феномен ростом энергопотребления в жилищном секторе, вызванным не столько увеличением раз-

мера жилплощади в России, сколько потерями теплоэнергоресурсов в линиях электропередачи, магистральных трубопроводах, износ которых приблизился к критическому уровню - 60 процентам. Огромное количество аварий на теплосетях, особенно в зимний период, приводит к серьезным потерям энергоресурсов.

Чтобы оценить потенциал энергосбережения в жилищном фонде России, приведу несколько цифр. Общая площадь всех зданий в нашей стране - 5 миллиардов квадратных метров. Из них 2,8 миллиарда квадратных метров приходится на жилые дома. На их отопление расходуется 400 миллионов тонн топлива, или 25 процентов всех энергоресурсов, вырабатываемых в России в течение года. Если общее потребление тепловой энергии сократить только на одну треть от той разницы, которая существует между уровнем потребления тепла в России и странах Западной Европы, можно сэкономить ежегодно 72 миллиарда кубометров природного газа.

Очевидно, что энергосбережение в ЖКХ - не сугубо отраслевая проблема. Сегодня и население, и бюджеты разных уровней в буквальном смысле выбрасывают деньги на ветер, оплачивая потери тепла не только при авариях на магистральных, трубопроводах, но и в подъездах, распахнутых настежь, в неутепленных чердаках и подвалах. Тепло улетучивается сквозь межпанельные стыки, старые оконные рамы. Рациональному расходованию энергоресурсов препятствует устаревшее оборудование, установленное в ЦТП, котельных. И все это происходит на фоне увеличения коммунальных платежей, размер которых занимает все большую долю в бюджете среднестатистической российской семьи. Примеров экономии энергоресурсов в России в жилищном фонде немного. На некоторых из них следует остановиться подробнее.

ДЕНЬ ДА НОЧЬ - ДЕНЬГИ ПРОЧЬ

В Москве, например, устанавливаются двухтарифные электросчетчики, которые стимулируют использование электроэнергии в ночное время и эко-

номии ее днем, поскольку ночной тариф - льготный. Но это встречает противодействие со стороны монополистов, поскольку РАО «ЕЭС» и Мосэнерго выгодно продавать больше электроэнергии и по дневному тарифу. Поэтому в функционировании двухтарифных счетчиков они не заинтересованы, о чем свидетельствуют и обращения некоторых наших читателей, кому двухтарифные счетчики монополисты заменили на однотарифные, а ведь перераспределение потребления электроэнергии в течение суток приводит к снижению пиковой нагрузки на электростанции. А это, в свою очередь, снимает необходимость создания дополнительных мощностей по производству электроэнергии.

Сегодня в Москве свыше 250 тысяч абонентов рассчитывается за электроэнергию по тарифу «день - ночь». По подсчетам специалистов Института экономики города, затраты на использование энергосберегающих приборов - стиральных, посудомоечных машин, обогревателей - снижаются почти в четыре раза (льготный тариф). И это позволяет существенно сэкономить на платежах за электроэнергию.

Естественно, потребители пытаются заменить обычный счетчик двухтарифным, но, как правило, натываются на препятствия: нет технических условий для установки и тому подобное... И тем не менее в московских новостройках двухтарифные счетчики устанавливаются уже в обязательном порядке.

Провинция на своем опыте продемонстрировала, как в условиях жесточайшего финансового голода можно решать проблемы энергосбережения. Там все работы ведутся за счет собственных средств, то есть собранных самими жильцами.

Наглядный пример - оренбургское ТСЖ «Гамма». Оно объединяет 25 многоквартирных домов. Что не по карману ДЕЗу или жильцам одного дома, вполне по силам ТСЖ-гиганту. За счет собранных средств сначала приводится в порядок один дом, потом другой. И так далее - по цепочке. Утепляются чердаки, меняются трубы, устанавливаются приборы учета тепла и горячей воды.

В Ростове-на-Дону за счет города в домах проводятся капремонт, работы по энергосбережению, а затем эти дома передаются на баланс ТСЖ. 650 домов, или 17 процентов общего жилого фонда города, перешло уже после ремонта в управление товариществ собственников жилья. Но при условии: после ремонта все расходы по содержанию жилого фонда несут жильцы.

ЧЕРЕПОВЕЦ - МОЛОДЕЦ, А ВОТ БАНКИРЫ...

Этот небольшой городок на Вологодчине стал участником проекта Всемирного банка «Передача ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность». Учитывая, что в городе много домов, построенных череповецкими металлургическими предприятиями и находящихся в их ведении, власти взяли кредит в размере 32,2 миллиона долларов и приступили к капремонту. Провели и энергосберегающие мероприятия, а именно: установили счетчики тепла, горячей воды, газа; смонтировали индивидуальные тепловые пункты (рядом с домами) и установили автономные источники теплоснабжения с регулирующей системой отопления и горячей водоснабжения; отремонтировали стены, окна, чердаки; установили ресурсосберегающую сантехнику. Затраты на квадратный метр общей площади составили 6,8 доллара, что обусловило быструю окупаемость проекта - в течение 5 лет.

Опыт Череповца наглядно продемонстрировал, что проблемы энергосбережения можно решить с помощью инвестиций, кредитов, тем более что затраты окупаются уже в обозримой перспективе. Однако кредитные, банковские структуры предпочитают пока ограничиваться декларациями о намерениях. В чем причина такой осторожности? Об этом размышлял в ходе семинара ведущий специалист Института экономики города Сергей Сиваев.

Несколько лет назад ученые хотели апробировать пилотный проект кредитования ряда ТСЖ, на примере которого банковские структуры могли бы отработать технологию инвестиций в энергосберегающие программы. Цель кредита - финансирование комплекса работ в отдельном ТСЖ - ремонт и утепление помещений, установка контрольно-измерительной и энергосберегающей аппаратуры. Сумма для крупных кредитных организаций невелика - до 30 тысяч долларов. В свою очередь ТСЖ должно было подтвердить свою финансовую устойчивость и способность погасить кредит, а также иметь необходимое обеспечение кредита (залог).

Для снижения рисков банков-заемодателей в проекте согласился участвовать американский Фонд кооперативного жилищного строительства, выделивший специальный грант. Этот грант в размере до 100 процентов от суммы кредита должен быть размещен на счету банка-кредитора до истечения срока погашения займа.

В рамках проекта были проведены переговоры с участием руководителей трех банков: Сбербанка (Москва), муниципального коммерческого банка имени С. Живаго (Рязань), Тверьинвестбанка (Москва) и председателей четырех ТСЖ - трех московских и одного рязанского. ТСЖ «Союз-3» (г. Рязань) для установки счетчиков горячей, холодной воды и отопления, теплообменников, утепления подвалов и подъездов, герметизации швов просил выделить кредит в сумме 15 тысяч долларов на 12 месяцев под 15 про-