



В.И. Ресин:

## «МОЕ ОСНОВНОЕ УВЛЕЧЕНИЕ — РАБОТА»

— Владимир Иосифович, недавно наш президент на совещании по поводу важности строительства дорог и других коммуникаций, подчеркнул значимость строительной промышленности для страны в целом. Видимо, настало время серьезно решать одну из вечных для России проблем — проблему плохих дорог, и, видимо, более серьезно относиться к проблемам самих строителей. Что на Ваш взгляд может сделать государство для строительного комплекса, чтобы повысить эффективность его работы?

— Для России проблема строительства дорог во все времена была острой. Но не все так плохо. Несмотря на острый дефицит финансирования, в стране идут работы по решению приоритетных задач дорожного строительства. Значительно

улучшилось состояние федеральных трасс России. Что касается Москвы, то на протяжении последнего десятилетия строительство и реконструкция дорог была и остается одним из главных направлений деятельности городских властей.

— В Москве дороги стали значительно лучше, это для всех очевидно, но тем не менее пробки остаются для москвичей проблемой номер один. Как бороться с этой бедой больших городов?

— Сегодня по московским трассам ездит около трех миллионов машин, их количество продолжает быстро расти. Поэтому в Генеральном плане развития города до 2020 года дорожное строительство занимает важное место. В частности, для решения комплекса проблем, связанных с быстрым ростом автомобилизации

предусматривается увеличение плотности улично-дорожной сети с 5,3 до 8,0 км на кв. км и протяженности магистральных улиц с 1245 до 1900 км, в том числе на 65 км за счет третьего кольца и на 93 км за счет дублеров радиальных магистралей. Помимо этого предусмотрено строительство развязок, тоннелей, эстакад, подземных и надземных пешеходных переходов; организация безветофорного движения на важнейших автомагистралях, строительство тоннелей и мостов. Кроме того, планируется значительно увеличить число парковок и гаражей-стоянок, чтобы разгрузить улицы от припаркованного на обочинах транспорта.

— Строительный комплекс Москвы во все времена был локомотивом экономического и промышленного развития не только города, но и значительной части Московской области. Сегодня вновь на повестке дня вопросы привлечения инвестиций в первую очередь именно в строительную отрасль столицы. Вы, Владимир Иосифович, опытный и компетентный человек в этой отрасли. Как Вы считаете, дополнительное финансирование необходимо?

— Благодаря грамотной экономической политике, проводимой мэром и правительством Москвы, в столице был создан благоприятный климат для привлечения отечественных и зарубежных инвестиций. Более 40 процентов всех иностранных инвестиций в Российскую экономику приходится на Москву. Часть из них направляется в строительство.

В настоящее время практически все коммерческое жилищное строительство в



Москва строится

городе ведется на деньги инвесторов. Инвестировать деньги в возведение недвижимости в столице – выгодно. В конкурсах на право строить в городе принимает большое количество российских и иностранных инвесторов. А на те деньги, которые поступают в городской бюджет от коммерческого строительства, город возводит социальное жилье для очередников, переселенцев из ветхого и пятиэтажного жилого фонда и молодых семей. Так что можно сказать, что в Москве отработана и действует эффективная система финансирования строительства, которая позволяет столице самостоятельно возводить жилье и все необходимые социальные объекты.

— **Владимир Иосифович, в связи с переизбранием мэра Москвы на новый срок, Юрий Михайлович Лужков подтвердил ваши полномочия в качестве своего первого заместителя в московском правительстве и руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы на новый срок. Будут ли изменены на новом этапе приоритеты в политике вашего департамента, и на-**

ственных, общественных и частных интересов многочисленных участников градостроительной деятельности. В Генплане определены основные нормативы по обеспеченности горожан жильем, местами в больницах, детских садах, школах, спортивными и другими сооружениями общественного назначения, а также меры по их достижению. Все показатели Генплана четко соблюдаются.

Основная идея нового Генплана содержится в принципиально новом разделе, посвященном вопросам градостроительного зонирования территории Москвы. Для планировочных районов устанавливаются обязательные требования к их функциональному использованию, застройке и организации ландшафта. Совокупность этих трех составляющих и есть градостроительное зонирование. Оно необходимо для того, чтобы наиболее полно и эффективно использовать городскую территорию, не осложняя экологическую ситуацию, определять оптимальную для данной зоны этажность зданий и плотность застройки. Если предыдущие Генеральные планы жестко определяли и пе-

**ворили, правда, с оглядкой на рыночную ситуацию, о снижении стоимости жилья в Москве. Как сегодня обстоят дела с себестоимостью строительства московского жилья? Удалось ли справиться со спекулятивными процессами на рынке жилья, и будет ли у среднего москвича реально доступное жилье?**

— В современных условиях цены на жилье диктует рынок. Сегодня уровень спроса на новостройки настолько высокий, что квартиры в них раскупаются еще на стадии закладки фундамента.

Надо учитывать то, что многие строительные организации продают оптом квартиры на этапе строительства риелторам, которые распродают их в розницу по завышенным ценам. Сейчас мы разрабатываем варианты, которые позволят инвесторам сделать оптовые продажи менее выгодными, чем розничные. Думаю, что в самом скором времени этот вопрос будет урегулирован.

Покупка новой квартиры станет более доступной тогда, когда в полную силу заработают механизмы ипотечного кредитования. Мэр Москвы Ю.М. Лужков



На Дне города. С мэром г. Москвы Ю.М. Лужковым, Президентом РФ В.В. Путиным, Святейшим Патриархом Московским и всея Руси Алексием II и В.П. Шанцевым

**сколько вы и дальше будете придерживаться в работе «градостроительной конституции» — я имею в виду Генеральный план развития Москвы до 2020 года?**

— Приоритеты остаются неизменными: увеличение строительства муниципального жилья, введение в строй крупных строительных объектов, улучшение экологической обстановки, совершенствование инфраструктуры и транспортных магистралей столицы. Генеральный план — это градостроительная конституция города. Все, что записано в этом документе выполняется, и будет выполняться строго и четко.

Генплан носит не директивный характер, он разработан как стратегия развития города, построенная на балансе государ-

ственных, общественных и частных интересов многочисленных участников градостроительной деятельности. В Генплане определены основные нормативы по обеспеченности горожан жильем, местами в больницах, детских садах, школах, спортивными и другими сооружениями общественного назначения, а также меры по их достижению. Все показатели Генплана четко соблюдаются.

Основная идея нового Генплана содержится в принципиально новом разделе, посвященном вопросам градостроительного зонирования территории Москвы. Для планировочных районов устанавливаются обязательные требования к их функциональному использованию, застройке и организации ландшафта. Совокупность этих трех составляющих и есть градостроительное зонирование. Оно необходимо для того, чтобы наиболее полно и эффективно использовать городскую территорию, не осложняя экологическую ситуацию, определять оптимальную для данной зоны этажность зданий и плотность застройки. Если предыдущие Генеральные планы жестко определяли и пе-

— **В прошлом интервью нашему журналу, Владимир Иосифович, Вы го-**

рассчитывали, что, где и как надлежит строить в Москве, то новый Генплан, в основном устанавливает общие рамки и требования к использованию территории в соответствии с назначением. Опираясь на результаты зонирования, определяются ограничения на строительство тех или иных объектов на каждой конкретной территории. Так, например, если территория определена как жилая, в ней нельзя будет строить объекты, которые не соответствуют или нарушают функциональное назначение данной зоны, при этом там будет приветствоваться строительство магазинов, спортивных сооружений, медицинских учреждений, объектов соцкультбыта.

— **На ипотеку сегодня, как и два года назад, возлагают надежды все — и жители Москвы, и строители, и бизнес, ожидая в результате мощного прилива финансов в экономику города. Прорыва в этом деле до сих пор не получилось. Почему?**

— За ипотекой будущее! Мировая практика показывает, что в развитых странах мира ипотека стала основным средством приобретения жилья широкими

слоями среднего класса. В Москве ипотека начала развиваться только с формированием рыночных отношений в экономике. Но уже сегодня можно сказать, что система ипотечного кредитования приобретения жилья в Москве существует.

Действующая в настоящее время в городе система долгосрочного жилищного ипотечного кредитования является продуктом адаптации к сложившимся в государстве и в городе условиям социальной, экономической, правовой, нормативной и налоговой среды. Ипотечные программы формировались как под эгидой правительства Москвы, так и кредитными, инвестиционно-строительными и строительными компаниями самостоятельно.

твердивших свою жизнеспособность, в сложившейся социально-экономической обстановке хотел бы выделить деятельность открытого акционерного общества «Строительная сберегательная касса» — организации со 100-процентным участием города, которая в качестве генерального инвестора уже пятый год успешно строит и реализует жилье с высокими потребительскими качествами, используя при этом собственную оригинальную схему ипотечного кредитования.

Строительная сберегательная касса — совершенно новая для Москвы структура — призвана была решить в процессе проведения эксперимента в Западном административном округе две взаимосвязанные

между собой задачи: внедрить жилищную ипотеку в округе и на полученные от реализации квартир средства вести строительство жилья для переселения жителей из снежных в этом районе пятиэтажек.

Учитывая успешные результаты эксперимента, правительство Москвы в декабре 2002 года приняло решение о распространении системы небанковского ипотечного кредитования на всю территорию Москвы. И сегодня Строительная сберегательная касса является официальным городским оператором по развитию небанковского ипотечного кредитования и участником реализации городских программ жилищного строительства.

Что касается банковских систем ипотечного кредитования, то сегодня они, к сожалению, не получили в Москве широкого развития. Использование банковской ипотеки как способа приобретения жилья еще не вызывает должной заинтересованности граждан и доверия финансовых институтов. Причины этого — достаточно высокая процентная ставка (как правило, 11–15 процентов годовых в валюте со сроками погашения 10–15 лет) и отсутствие законодательной базы об ипотеке.

По-настоящему широкое распространение ипотека получит тогда, когда кредиты будут выдаваться на срок 10 и более лет под 6–10 процентов.

**— Вопрос Вам как опытному и крупному организатору строительных проектов. Московский строительный комплекс постоянно увеличивает объемы построенного жилья. Тем не ме-**



В результате сложилась мозаичная система жилищных ипотечных программ, которые охватывают банковский и небанковский сектора. Действующие в городе ипотечные программы различаются по источникам и методам привлечения кредитных ресурсов, а также по характеру рисков, принимаемых кредиторами и заемщиками.

Из всего многообразия функционирующих в настоящее время программ ипотечного жилищного кредитования, под-

Во время субботнего объезда строительных объектов

Снос пятиэтажки

Встреча со строителями



**нее очередь на получение квартир как была, так и есть, а купить квартиру по карману далеко не каждому москвичу. Когда в Москве будет все-таки решена, например, проблема коммуналок? Ведь столица вполне может справиться с решением хотя бы одной этой проблемы?**

— Сегодня Москва остается единственным городом в России, где на практике реализуется широкомасштабная программа строительства социального жилья для очередников. За последние годы очередь на получение бесплатного жилья сократилась вдвое. Сегодня на учете для получения жилья состоит около 190 тысяч семей, в то время как в 1999 году их было почти 400 тысяч. Квартиры в первую очередь

получили различные категории льготников: ветераны, инвалиды и т.д.

В городе реализуется одна из важнейших городских социальных программ — реконструкция районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения и ликвидация ветхого жилищного фонда.

ва эти пополняются благодаря внедрению новой модели взаимоотношений города и инвесторов, предусматривающей переход с бартерных расчетов на финансовые, как это принято во всем мире. За жилье, построенное в центре, с них будут брать 40–50 процентов суммы реализации, а за то, которое возведено на окраинах, — 35.

предоставят новые комфортабельные квартиры.

**— Как будет дальше развиваться инфраструктура московского транспорта, в первую очередь метро, ведь столица и количество ее жителей с каждым годом продолжают быстро расти?**



Представители руководства Национального фонда «Общественное признание» В.И. Ресин, Г.И. Райков, В.А. Третьяк и Л.М. Гурченко вручают высшую общественную награду Золотой Почетный знак «Общественное признание» новому Кавалеру Народному артисту СССР О.П. Табакову

На одной из первых церемоний вручения Золотых Почетных знаков «Общественное признание» лучшим архитекторам России

Сегодня не просто снесены опасные в техническом отношении пятиэтажки и ветхие дома площадью почти три миллиона квадратных метров, около 60 тысяч московских семей переселены в новые благоустроенные дома, отвечающие современным требованиям.

Однако это лишь около трети из того, что предстоит сделать. Мы наметили и обязательно снесем отслужившие свой век серии пятиэтажных зданий к 2010 году, построив для переселения москвичей в общей сложности жилые дома площадью более десяти миллионов квадратных метров.

Большой интерес вызывает у москвичей программа «Молодой семье — доступное жилье», которая начата в прошлом году. Цель данной программы — улучшение жилищных условий молодых семей, увеличение рождаемости и закрепление молодых кадров на предприятиях и в организациях города. В 2003 году по этой программе будет сдано в эксплуатацию 265 тысяч квадратных метров общей жилой площади.

В целом только за прошедшие четыре с половиной года очередникам административных округов, москвичам, переселяемым из сносимых пятиэтажных и ветхих зданий и молодым московским семьям предоставлено бесплатно около 4,5 миллиона квадратных метров жилья.

Укрепление экономического положения города позволяет уже сегодня направлять на финансирование строительства муниципального жилья значительные средства из городского бюджета. Средств



Чтобы построить 1 миллион 600 тысяч квадратных метров муниципального (доступного) жилья — столько мы запланировали на 2004 год — необходимо около 37 миллиардов рублей. Это огромные средства. До сих пор городской бюджет не несет таких затрат. Часть суммы компенсируют те же инвестиционные контракты.

Ежегодное строительство муниципального жилья площадью 1 миллион 600 тысяч квадратных метров, основанное именно на таком принципе финансирования, закреплено принятой правительством Москвы программой на период до 2010 года. Поэтому, уверен, все московские коммуналки будут постепенно расселяться, а их жителям

— Развитие метрополитена будет идти по двум направлениям: развитие существующих линий и строительство легкого метро. Люблинско-Дмитровская линия продлится в 2006 году до станции Трубуная, в 2007 — до Марьиной Рощи. После 2010 года появится станция Лихоборы с электродепо. В обе стороны продлится Замоскворецкая линия — на юге ориентировочно в 2008 году появится новая станция Братеево, а на Севере после 2010 года — станция «Улица Дыбенко».

Будут построены новые станции на Филевской и Арбатско-Покровской линиях. В 2008–2010 гг. здесь появятся станции «Строгино», «Волоколамская», «Митино», «Минская» и «Славянский бульвар». В этот

же период продлится Калининская линия – от Новогиреево поезда поедут в Новокосино. А из Выхино Таганско-Краснопресненская линия протянется в Жулебино, там будет построена станция «Пронская».

Что же касается легкого метро, то оно уже появилось: открыт участок Бутовской линии легкого метро от «Бульвара Дмитрия Донского» до «Бунинской аллеи». Полностью достроить эту линию до станции «Новокурьяново», где разместится электродепо, планируется в 2005 году. Тогда же от станции «Юго-Западная» вагоны легкого метро поедут в Солнцево. Кроме этого, в будущем году будет построен участок мини-метро, соединяющий Киевский вокзал и Московский международный деловой центр «Москва-Сити».

**— Не останутся ли рядовые москвичи в центре столицы без спортивных площадок, бассейнов, школ и поликлиник? Пропорционально ли развивается социальная инфраструктура именно в центре города?**

— Не останутся. Центру города мы уделяем особое внимание. Наряду

**— Расскажите, пожалуйста, насколько московский строительный комплекс интересен для зарубежных инвесторов?**

— Московский строительный комплекс открыт как для зарубежных, так и для российских инвесторов. В течение последнего десятилетия в Москве создана и постоянно совершенствуется правовая база для привлечения инвестиций на городской рынок. Многие зарубежные инвесторы готовы принимать (и принимают) участие в московском строительстве. За право инвестировать в строительство того или иного объекта в городе на конкурсах соревнуются многие компании как российские, так и зарубежные. Побеждают сильнейшие.

**— Как первый заместитель мэра Москвы и как руководитель Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции нашего города объясните, пожалуйста, почему московские строительные организации, наряду с работой непосредственно в Москве, активно возводят объекты самого различного назначения как в Московской области, так и в других регионах России. Это шефская помощь, или возможность заработать дополнительные деньги?**

жить лучше, во многих краях и областях России появилась потребность в строительстве нового жилья. К сожалению, не во всех регионах сохранились производственные мощности, способные удовлетворить этим потребностям.

Сегодняшние мощности и экономические разработки строительного комплекса Москвы позволили на практике развернуть широкомасштабную программу сотрудничества с регионами России в области строительства. В первую очередь это касается регионов, входящих в Центральный федеральный округ.

Межрегиональная программа строительства осуществляется в рамках соглашений о сотрудничестве между правительством Москвы и органами исполнительной власти городов и регионов России, а также стран ближнего зарубежья.

В реализации строительных проектов в качестве инвесторов выступают инвестиционно-строительные компании Москвы. Заказчиками по строительству и собственно подрядными организациями являются представители региональных структур. В любом проекте широко задействованы предприятия местной стройиндустрии.

Участие Москвы в строительстве объектов в регионах не сводится к оказанию

А. Вольский, А. Чилингаров, З. Церетели, Л. Якубович, В.И. Ресин, Ю. Лужков на открытии выставки в преддверии Дня города



со строительством жилья здесь будут возводиться и школы, и поликлиники, и спортивные объекты. Застройка центра, как и остальных районов города производится по Генеральному плану, который определяет все нормативы по обеспеченности жителей различными социальными объектами. Эти нормативы при строительстве в ЦАО будут строго соблюдаться.

— На протяжении десятилетий Москва строила и продолжает строить в регионах России. Руками московских строителей построены целые города. Даже в непростое время перехода к рынку мы продолжали активно сотрудничать с регионами в области строительства. Сейчас, когда в стране наметился устойчивый экономический подъем, и люди в регионах стали

исключительно финансово-инвестиционной помощи и не является благотворительностью. Она позволяет осуществлять интересные коммерческие проекты, сотрудничество развивается по различным взаимовыгодным направлениям. Необходимо дать импульс к развитию строительной отрасли в других городах России. Максимально задействовать науч-

ный и творческий потенциал, показать на практике и поделиться опытом в реализации проектов с использованием новейших технологий, привести весь цикл строительного производства в действие с соблюдением оптимальных сроков строительства и высокого качества строительной продукции.

Строительство всегда затрагивает несколько смежных отраслей. Развитие этой отрасли влечет за собой реальные изменения в экономике любого региона в целом. Это положительные изменения в сфере архитектуры и градостроительства, транспорта и связи, науки и промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства. Активизация социально-экономического развития городов России и ближнего зарубежья является основной целью правительства Москвы в своей деятельности в регионах. Полагаю, что это благородная и, самое главное, решаемая задача, что уже подтверждено реальной практикой. В настоящее время в программе задействованы около 40 городов, 25 регионов России, а также Украины, Белоруссии, Монголии, Аджарии, Литвы, Молдовы и др. Ввод жилья в регионах только в этом году превышает 250 тыс. кв. метров. Строятся гостиницы, торговые и культурно-деловые центры, развивается тема туризма, сделаны конкретные шаги в направлении модернизации предприятий стройиндустрии. Сформирована программа на следующие три года в объеме 1,5 млн кв. м. жилья. Учитывая уже существующий задел и возрастающий интерес к данному направлению ведущих инвестиционно-строительных компаний Москвы, поддержку органов исполнительной власти со стороны Москвы и других городов России, в настоящее время у нее есть все шансы на успешную реализацию.

Столичные строители примут активное участие в реконструкции исторической части Петербурга и тех районов, которые были построены в 50–60-е годы. Первым совместным проектом московских и питерских строителей станет реконструкция квартала пятиэтажек в районе Купчино. В ходе реализации этого проекта будет построено 100 тыс. кв. метров нового жилья. В новые дома переселятся жители 27 пятиэтажек. Строительные работы предположительно начнутся в 1-м квартале 2004 года.

Летом этого года в Петербурге начала работу Московская инвестиционно-строительная компания (МИСК). МИСК прорабатывает до полутора десятков инвестиционных проектов на строительство примерно миллиона квадратных метров.

Суммарный задел 2003 года под ввод 2004 года по межрегиональным программам составляет 400 тыс. кв. м, из них по городам Центрального федерального округа – 310 тыс. кв. метров.

**— Как сегодня обстоят дела с экологической обстановкой в городе?**

— Экологические требования к градостроительному развитию Москвы сформированы в Генеральном плане развития



города до 2020 года на основе ориентации на устойчивое развитие города и всего Московского региона, сбалансированных экологических и социально-экономических потребностей, рационального природопользования, стабилизации и улучшения экологической обстановки.

Приоритетными экологическими проблемами для Москвы являются: снижение негативного воздействия автотранспорта, очистка города от твердых бытовых и производственных отходов; обеспечение населения питьевой водой высокого качества, улучшение состояния зеленых насаждений. В этих направлениях идет работа.

Реконструкция МКАД, строительство третьего транспортного кольца и ряда других магистралей осуществлялись с учетом требований по снижению негативного воздействия на прилегающие жилые и природные территории. Реализация общегородской программы по организации хранения и парковки автомобилей, включающей строительство гаражей, оснащенных вентиляционными системами и очистными сооружениями стоков, также позволяет улучшить экологическое состояние города.

Важную роль для улучшения экологической обстановки города играет программа по выводу и реформированию промзон. В настоящее время промышленные зоны занимают в городе более 20 тысяч гектаров. Генеральный план развития Москвы подразумевает их сокращение за счет реформирования предприятий до 15 тыс. га и использование освободившихся площадей в качестве внутригородских резервов: для системы общегородских центров – около 1,2 тыс. га, для жилищного строительства – 1,9 тыс. га, на развитие и реабилитацию территорий природного комплекса – 2,2 тыс. га. Сейчас в городе идет масштабная работа по обследованию промзон, по итогам которой принимается решение о форме дальнейшего существования того или иного предприятия: будет ли оно выводится или реформироваться или вообще

закрывается как нерентабельное.

Кроме этого, до 2010 года в столице планируется провести санацию почв и рекультивацию свалок на территориях общей площадью 165 га, а также озеленение и благоустройство территории – более 600 га.

**— Владимир Иосифович, Вы говорили в прошлом интервью, что о многом хотели бы написать, что у Вас есть много набросков, идей, но, к сожалению, текущая работа и хроническая нехватка времени не дают возможности этим заняться. Можем ли мы рассчитывать в ближайшем будущем познакомиться с новой Вашей публицистикой или, может быть, еще одной книгой?**

— Несколько месяцев назад вышло новое издание моей книги «Москва в лицах», в которой появились еще одна глава о строительных проектах Москвы.

**— Как Вам удается сочетать работу с деятельностью возглавляемых Вами общественных организаций?**

— Я с удовольствием работаю в этих организациях и участвую в различных общественных мероприятиях, но не в ущерб основной работе.

**— В качестве хобби Вы всегда называете работу. Неужели у Вас до сих пор не появились увлечения, которые дают возможность отвлечься и расслабиться?**

— Мое основное увлечение – работа. Расслабиться, отдохнуть душой я могу в семье, общаясь с родными мне людьми, которых так редко вижу, хоть и живем мы под одной крышей. Со службы я приезжаю всегда поздно, уезжаю рано, прихожу в кабинет в 8 часов 20 минут. По субботам делаю объезды по стройкам. Для общения у нас мало времени, поэтому очень ценю часы, когда сижу за семейным столом с моими близкими...

**Беседовал Аркадий СЕДОВ**

Поздравление  
А.В. Кузьмина -  
главного архитектора  
г. Москвы, на VII  
русском фестивале  
«Зодчество-99»