

Сплошные изменения

Совет депутатов 24.10.2019

Сделан первый шаг для решения застарелой и неприятной темы троцкого быта: началась работа по модернизации городских канализационно-насосных станций (КНС). Много лет две городские КНС расползались вокруг себя неприятные запахи, велись разговоры об установке фильтров, да всё никак не получалось это сделать. Теперь, после принятия московской Адресной инвестиционной программы «Реконструкция технологической части КНС-Т31 и КНС-Т27 с перекладкой существующего канализационного коллектора» и «Реконструкция локальных очистных сооружений г. Троицка», вопрос переходит в стадию реализации. КНС-31, что

в микрорайоне «В», будет построена заново, ее мощности хватит на прием всех стоков, а КНС-27 (возле Солнечного) будет резервной. Изменения ПЗЗ заключаются во введении соответствующего кода разрешенного вида использования участка и установке параметров строительства.

На предыдущем заседании комитета разработчики проекта заверили депутатов, что новые технологии смогут решить неприятные проблемы. Поэтому на Совете обсуждение было недолгим, депутаты единогласно приняли решение о соответствующих изменениях в ПЗЗ.

Вопрос о реорганизации в структуре администрации го-

рода также обсуждался на комитете. Основные изменения — введение трех новых управлений: организационной и кадровой работы, правового, а также архитектуры и строительства. Как пояснила **Наталья Суханова**, это необходимо в связи с увеличением объема работы, для более четкой ее организации, повышения статусности сотрудников и т.д. При этом штат будет даже сокращен на пять человек. Что ж, нужные кадры необходимо сохранять, статусность в этом деле важна, так что поддержка Совета была единогласной.

Изменения в Положении об управлении образования (УО) связаны с новой редакцией законодательства Москвы о местном самоуправлении и реорганизацией в самом УО. На нормативно-правовом комитете депутаты, связанные со сферой образования, высказа-

ли ряд существенных замечаний, в том числе разноречивых. Им было предложено выработать единую позицию по таким вопросам, что и было сделано. Неучтенным осталось предложение **Андрея Терёхина** о задаче духовно-патриотического воспитания. Также депутат предложил включить в функции УО контроль обеспечения безопасного пребывания во время отдыха детей для всех возрастных категорий. Относительно первого было сказано, что отклонено в связи с тем, что эти вопросы решаются в двух муниципальных программах. Относительно второго вопроса **Николай Кучер** пояснил, что по охвату детей летними лагерями мы впереди всей Москвы, хотя здесь много проблем. Столица не зря отказалась от этого, а потребнадзор прямо говорит: зачем вы всё это делаете? Сделайте как в Москве: без питания, днев-

ного сна и т.д. Всё это очень сложно обеспечить.

Владимир Ключков предложил внести в функции УО «контроль за ремонтом». Против этого выступили все депутаты — директора образовательных учреждений. **Наталья Тимошенко** заметила, что ремонт требует составления смет по электрике, сантехнике и т.д. Такая работа предполагает соответствующую квалификацию, кто из сотрудников учебных заведений возьмется за это? **Владимир Бланк** подытожил: УО не может осуществлять техконтроль за ремонтом, не создавая же в нем отдел капитального строительства.

Изменения в Положении были приняты при одном воздержавшемся.

Также Совет принял изменения в бюджете города на текущий год, увеличив расходы на 60,5 млн руб. Основные средства пойдут на следующие

проектные работы: мероприятия на пересечении улиц Текстильщиков, Б.Октябрьская и Курочкина — 21,5 млн; дорога Троицк — Ботаково — 15,3 млн; благоустройство правого берега Десны — 15,2 млн. Деньги обещаны Москвой в следующем году, выделив же эти средства сейчас, город может запустить конкурсные процедуры по проектированию. Также можно отметить выделение 2,7 млн руб. на ремонт беседки и освещения в парке усадьбы Троицкое и ремонт асфальта в нескольких местах — 1,2 млн.

В Положении о контрольно-ревизионной комиссии Совет изменил штатное расписание КРК. В него ввели единицу «главного эксперта» — технического работника, не входящего в число муниципальных служащих.

Александр Гапотченко

Троицкий вариант

Общественно-политическая газета

trv-gorod.ru • Издаётся с 1 апреля 1988 г. • № 2 (992)

Генплан как способ выживания наукограда

Прочитал предыдущий номер ТрВ. Впечатление сложилось довольно странное. Поставленный в одной из статей вопрос «Троицк — «реновационное гетто» или наукоград?» вылился в обсуждение проблем жилищного строительства и реновации, но никак не стратегии и перспектив развития наукограда.

Ты помнишь, как всё начиналось...

Генплан — пространственное отражение стратегии городского развития, и прежде всего он должен отвечать на вопросы о том, где и как будет реализовываться эта стратегия. В 2004 году, когда только начиналась разработка предыдущего Генплана Троицка, мы собрали на несколько дней в подмосковном пансионате

неожиданностью, что первыми в оппозицию к Генплану встали руководители институтов. Их установка, озвученная в выступлении одного из директоров, звучала примерно так: не смеет рассматривать в Генплане территории институтов, т.к. они

то, что происходит в Троицке сейчас, а пытаемся понять, как город будет развиваться следующие 20 лет. Решения, которые принимаются сегодня по Генплану, это не только интересы нынешних жителей и руководителей города, ди-

ко известна теперь как пирамида Маслоу. Но Маслоу сформулировал свои идеи еще в 1943 году, изучая поведение сбивших и попавших на необитаемые острова в Тихом океане американских летчиков. Их главной задачей было выжить, поэтому для них пирамида Маслоу кажется достаточно очевидной. Но мы живем (и тем более будут жить наши дети) в постиндустриальном обществе, когда первичные потребности человека уже во многом удовлетворены. В том числе, я уверен, что и потребность в квадратных метрах на душу тоже будет удовлетворена в обозримом будущем. И тогда, как показывают современные исследования, на первое место выходят верхние уровни пирамиды Маслоу. А это потребности в уважении, в познании, эстетические потребности и, самое главное, потребность в самореализации.

То есть для завтрашнего жителя города главным станет не то, где он живет, а что и зачем он там делает и есть ли вообще что ему там делать. Уже сегодня этот вопрос актуален для всех развитых стран. И именно это, на мой взгляд, проблема современной российской молодежи: в условиях монополизированной стагнирующей экономики они не видят в своей стране условий для персонального развития, построения карьеры, достижения высокого социального статуса. Именно поэтому они уезжают, а не потому, что им не хватает здесь квадратных метров. В Китае метров еще меньше, но молодежь не только не думает уезжать, а наоборот: те, кто уехали, теперь возвращаются, потому что в их родной стране у них гораздо больше возможностей для самореализации, чем на Западе (несмотря на гораздо более жесткую ситуацию с правами и свободами человека).

(Окончание на стр. 2)

С согласия Виктора Сиднева в части II (часть I см. в ТрВ № 991 от 29 августа 2019 года) отражена моя точка зрения на некоторые дискуссионные аспекты его статьи «Генплан как способ выживания наукограда».

Прежде всего отмечу, что ТрВ выходит редко, этот номер — только второй в 2019 году. Площадь газетной полосы невелика, поэтому что смогли, то в прошлом выпуске и обсудили. («...Вопрос «Троицк — «реновационное гетто» или наукоград?» вылился в обсуждение проблем жилищного строительства и реновации, но никак не стратегии и перспектив развития наукограда».) Также напомним, что действующий Генплан (ГП) начали разрабатывать в 2004 году, и он бурно обсуждался вплоть до его утверждения Советом в октябре 2009 года.

На фотографии с семинара по новому Генплану, проходившего 2-3 ноября 2005 года в Бекасово, Владимир Дудочкин указывает на схему, нарисованную ведущим семинара Шедровицким. На ней отражены «заинтересованные силы», которые определяют, каким будет принятый ГП, как будут учтены интересы этих сил. Владимир Евгеньевич показывает на одну из сил, «сидящую в окопах» в борьбе за свой интерес в ГП, объясняя, наверное, интересы в ГП местной власти. А рядом «окопались» строители, научные институты, троички и не только троички бизнес, законы, кодексы и, конечно же, жители и созданные в Троицке ЖСК.

Без преувеличения — обсудили каждый клочок троички земли, каким он должен быть. Большинство замечаний было учтено и отражено в Генплане.

В том числе в ГП был внесен «Треугольник ЖСК» (м-н Солнечный) с базовыми параметрами: малоэтажная, в 3–5 этажей, застройка, проектная численность жителей — 1000 человек (что позволило бы максимально сохранить лес). Замечу: малоэтажная застройка — это 2–4 этажа, а 5 этажей — уже среднеэтажная. Получился такой вот гибрид. Малоэтажную застройку в чистом виде сидящие в

своем «окопе» ЖСК не смогли отстоять. И это позволило потом построить микрорайон 6-этажными домами без внесения изменений в ГП.

Утверждение, что любой Генплан отражает стратегию развития города, не вызывает споров. То, каков будет принятый ГП, является следствием компромисса всех сил в своем видении этой стратегии. К сожалению, в этом компромиссе стратегия развития Троицка, отраженная в принятом Генплане, может оказаться не похожей вовсе или похожей только частично на утвержденную Стратегию развития городского округа Троицк до 2035 года.

Из объяснения замглавы города Леонида Тетёркина (см. ТрВ № 991) следует, что территории институтов скорее останутся «серыми пятнами» в ГП, а Ботаковское поле — просто территорией ВШЭ с перечнем желаемых построек, но без конкретных сроков и механизмов освоения. Разрабатываемый ГП фактически не обсуждается публично, и, похоже, всех устроит, если «актуализированный Генплан» просто отразит состоявшееся строительство в городе и процесс реновации. Стратегия развития города как наукограда в ГП не просматривается. Думаю, придет время, горожанам покажут проект ГП, который можно будет пообсудить, но изменить уже будет нельзя.

Конечно, возможно, что институты сообща думают, как развить науку и инновации в городе, как простимулировать строительство университетского кампуса на Ботаковском поле. Может быть. Но публично это не звучит, и, как мне кажется, этого процесса и нет. Институты предпочли бы сохранить существующий статус-кво, рассматривая вовлеченность в городское развитие скорее как посягательство на их территорию (например улицы-дороги через ФИАН, ТРИНИТИ), чем на улучшение жизни города, сотрудников институтов и самих институтов (в случае с дорогами увеличение связности в городе ведет к общему росту уровня жизни).

(Продолжение на стр. 2)



Бекасово. 2-3 ноября 2005 года. Семинар по генплану

ректоров институтов и даже (страшно подумать!) нынешнего руководства страны. Мы сейчас закладываем будущее для тех, кто еще не родился, и от наших сегодняшних решений будет зависеть их завтрашняя жизнь.

Город для людей, готовых менять его ради себя и своих детей

С этой точки зрения, обсуждая новый Генплан, мы должны задаться вопросом, что будет главным в жизни тех, кому жить при следующем Генплане. Очевидно, что вопросы безопасности, экологии, здравоохранения, комфортной среды — наиглавнейшие в этом смысле. По сути, это первичные потребности в иерархии потребностей человека, которая была впервые сформулирована американским психологом с украинскими корнями Абрахамом Маслоу (1908–1970) и широ-



Один из проектов кампуса ВШЭ

представителей всех участников и заинтересованных процесса: жителей, администрацию, руководителей институтов, архитекторов, урбанистов, зеленых. Это была попытка начать работу над Генпланом с выработки общего видения будущего нашего города и достичь консенсуса. Тогда казалось, что сделать это будет нетрудно: все участники дружно выступали за развитие науки и инноваций, сохранение леса и улучшение экологии, строительство новых социальных объектов.

Но уже в первый день стало понятно, что простого решения этой задачи нет. Для меня было

находятся в федеральной собственности и служат решению задач Российской Федерации. На вопрос, о каких конкретно задачах идет речь, внятного ответа не нашлось, и дискуссия зашла в тупик.

Ситуацию тогда спас выдающийся ученый-урбанист (к сожалению, теперь уже ушедший) В.Л. Глазычев. Он сказал: «Господа! Юрий Михайлович Лужков, построив 3-е транспортное кольцо, в основном завершил реализацию Генерального плана развития Москвы, разработанного архитектором Бове после пожара 1812 года». И всем стало понятно, что мы обсуждаем не

(Окончание. Начало на стр. 1)

Мы проигрываем сегодня свою молодежь в борьбе за человеческий капитал, а именно он определяет успешное будущее и города, и страны. Будущий Троицк надо строить как место, где наши дети смогут самореализоваться: найти себя в науке, творчестве, семейной жизни. Большинство из старшего поколения троичан приехали сюда в 70-е и 80-е. И мы готовы были жить годами в коммунальных квартирах ради того, чтобы заниматься наукой и приносить пользу своей стране. Почему мы считаем нынешнее поколение другим? То, что зачастую материальные проблемы для них решаются проще, не делает их более счастливыми: достичь материального достатка в жизни бывает гораздо легче, чем добиться уважения и самоуважения. А это неизбежно выходит на первый план как раз тогда, когда материальные проблемы успешно решаются.



Бекасово. 2005 год. В. Д. Письменный в прениях

Конкуренция за человеческий капитал — главный драйвер городского развития

Главная задача будущего города — успешно конкурировать с другими городами и территориями за человеческий капитал. Мы должны строить город, в котором захочется остаться нашим детям и в который захочется приехать тем молодым людям, которые смогут сделать будущий Троицк не только удобным и благоустроенным, но интересным и привлекательным с точки зрения их самореализации.

В этом смысле сама проблема миграции в Троицк кажется мне надуманной. Когда-то немосквичи — выпускники лучших московских вузов массово стремились попасть сюда, и это не вызывало отторжения. Именно они сделали Троицк наукоградом (в содержательном смысле, а не формальном). И если Троицку сегодня есть что защищать, то это их заслуга. Мигранты во все времена были и есть самая пассионарная часть населения, просто потому, что само выживание на новом месте требует от них гораздо больших усилий и способностей. Безусловно, вопрос миграции на территорию Новой Москвы стоит остро. Например, на Ватутинском поле уже запланировано и скоро начнется строительство еще одного города размером с Троицк. Ясно, что заселен он будет в основном мигрантами. И мы никак не можем повлиять ни на само строительство, ни на состав тех, кто туда приедет.

Но на своей территории мы можем и должны влиять на качество человеческого капитала, в том числе и путем реализации направленной миграционной политики. Речь ни в коей мере не идет о том, чтобы запретить кому-то приезжать и селиться в Тро-

ицке. В конце концов, это просто противоречит нашей Конституции. Но мы должны создавать такую среду, которая будет привлекать сюда людей креативных, высокообразованных, готовых менять город ради себя и своих детей. Как это сделать — главная задача Генплана. Но Генплана осмысленного как инструмент реализации стратегии городского развития, учитывающего не только интересы тех, кто живет здесь сегодня, но и тех, кто будет создавать будущее Троицка. Там, где это будущее понимают (как, например, в наукограде Кольцово), не возмущаются приростом населения, а радуются приезду молодых и креативных людей, без которых невозможно реализовать масштабные (прежде всего научные) проекты городского развития.

У всех наукоградов есть одна общая проблема: ограниченность ресурсов для развития территории. В силу особенностей своего возникновения основные ресурсы развития (земля, коммуникации) здесь находятся в федеральной собственности. И поэтому везде существует объективное противоречие между местной властью, задача которой — развивать территорию и создавать условия для жизни людей, и руководством научно-промышленного комплекса. В советское время, когда наукограды только

создавались, такого противоречия практически не было: развитием города занимались сами федеральные ведомств и научные организации. Их руководители воспринимали эту задачу как свое кровное дело. Не случайно среди наших почетных горожан основатель Троицка Николай Пушков, директор институтов Верещагин, Велихов, Тавхелидзе, Письменный. Каждый из них внес огромный вклад не только в науку, но и в развитие города. Сегодня это не так, и зачастую руководители научных организаций воспринимают муниципальную власть как врага, пытающегося захватить их ресурсы. И только там, где это противоречие удается преодолеть (Дубна, Кольцово, Обнинск), наукограды развиваются успешно.

Это еще раз доказывает, что успешное развитие наукограда возможно только, если в этом активно участвует научное сообщество. В 2015 году нам удалось внести изменения в Закон о наукоградах и прописать в структуре городской власти специальный орган — Научно-технический совет, который (как указано в законе) создается «в целях координации исполнения плана мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования, имеющего статус наукограда, обеспечения прозрачности процедур его реализации». И какова же роль сегодняшнего НТС Троицка при разработке Генплана? На мой взгляд, никакая. Но не может быть успешным Генеральный план развития наукограда, если в его основе не лежит стратегия развития научного сообщества и научных организаций, потому что именно наука на сегодняшний день является главным стратегическим преимуществом в конкуренции за

человеческий капитал, а значит, и за успешное будущее нашего города. Один из авторов первого Генплана Троицка В. А. Банит рассказывал мне, что академик Е. П. Велихов принимал личное участие в разработке Генплана и его утверждении на всех уровнях. И только это обеспечило успешное развитие города на следующие 20 лет.

Серые зоны или территории развития?

К сожалению, нам не удалось переломить эту тенденцию при разработке прошлого Генплана, и территории институтов в нем так и остались серыми зонами. Сегодня ситуация меняется. Уходит старое поколение директоров, в корне поменялась система управления наукой в стране. Появилось понимание, что развитие территории имеет важное значение для конкурентоспособности научных организаций, на ней расположенных. Но научное сообщество по-прежнему не вовлечено в разработку Генерального плана, а значит, и не будет участвовать в его реализации. А без этого у наукограда нет будущего.

Для Троицка сегодня чрезвычайно важно, чтобы на территории наукограда начали реализовываться масштабные научные и образовательные проекты, такие как проект СКИФ (синхротрон 4-го поколения) в Кольцово, проект коллайдера НИКА в Дубне, проект Центра ядерной медицины в Обнинске. Именно эти проекты служат драйверами городского развития наукоградов. Вовлекая в развитие территории институтов, они вытягивают за собой и проекты городского развития: строительство жилья, развитие энергетической и транспортной инфраструктуры и, конечно, социальную сферу.

Сегодня обсуждается несколько таких масштабных проектов с возможным участием наших институтов, которые могут лечь в основу развития наукограда. Это проект создания Центра трансляционной и ядерной медицины, проект национальной Программы по развитию термоядерных и плазменных исследований, проекты создания технологических центров на основе алмазных технологий, проект развития в Троицке площадки одного из федеральных университетов.

Но пока ни один из них не обсуждается научным сообществом в связи с разработкой нового Генплана. А именно Генплан должен дать ответ, где будут размещаться объекты, создаваемые в рамках этих проектов, где будут жить сотрудники, работающие в этих проектах, что сделает территорию Троицка привлекательной для них (ведь сегодня невозможно заставить человека ехать на работу туда, где ему не нравится жить).

Пассивность научного сообщества — не вина городской администрации. Мы понимаем, что наука в стране сегодня переживает тяжелые времена. В лихие 90-е способом выживания науки было ее отделение от городских проблем. Сегодня она должна развиваться вместе с наукоградом, чтобы быть более конкурентоспособной в борьбе за ресурсы развития, прежде всего — человеческий капитал. Генплан — один из инструментов достижения этой конкурентоспособности.

Виктор Сиднев,
президент Союза
развития наукоградов России,
мэр Троицка с 2003 по 2011 год

(Продолжение. Начало на стр. 1)

Вернемся к нескольким важным тезисам в статье Виктора Сиднева.

«...Для завтрашнего жителя города главным станет не то, где он живет, а что и зачем он там делает и есть ли вообще что ему там делать». «Будущий Троицк надо строить как место, где наши дети смогут самореализоваться: найти себя в науке, творчестве, семейной жизни». «... Мы должны создавать такую среду, которая будет привлекать сюда людей креативных, высокообразованных, готовых менять город ради себя и своих детей».

Прекрасный тезис — надо строить город, в котором хочется жить, в котором есть что делать...

Действительно. Третью жизни человек спит, треть — работает, треть посвящает себе, своим интересам (семье, спорту, искусству, путешествиям...). Первая часть практически не зависит от места жизни. Комната с зашторенными окнами плюс, при необходимости, кондиционер — и человеку всё равно, где он спит, — в Америке, Европе, Таиланде. Но действительно сразу становится определяющей, как только мы открываем глаза.

Мне до работы идти 7 минут. Большинству занятых в Троицке — 20–30 минут пешком, не больше. Троичанам, работающим в Москве, — час-полтора в транспорте, это 2–3 часа жизни в день на самую неприятную и бессмысленную составляющую работы.

Поэтому создание хороших рабочих мест в Троицке должно быть основной целью стратегии. Остальное приложится. Но.

Академгородок в Красной Пахре

«В этом смысле сама проблема миграции в Троицк кажется мне надуманной. Когда-то немосквичи — выпускники лучших московских вузов массово стремились попасть сюда, и это не вызывало отторжения. Именно они сделали Троицк наукоградом...»

В 60–70 годы в СССР было принято решение построить Академгородок в Красной Пахре (наш будущий Троицк). Филиалы Курчатовского, ФИАН, ИЗМИРАН, ИЯИ, ИСАН, ИФВД... — флагманы советской науки. Понятно, что сюда стремились «креативные и высокообразованные». Но осесть в Троицке могли только те, для кого уже были предусмотрены рабочие места и для кого планировалось построить жилье за счет институтов, или у кого была подмосковная или московская прописка. Т.е. той миграции в современном понимании в СССР (и в будущем Троицке) не было. Уже на стадии принятия решения о создании Академгородка было определено, кто и как сюда попадет.

Сейчас в Троицк мигрируют не те, кто «креативный и высокообразованный», а:

— немногие, кто хочет переехать из большой России в Старую Москву и не имеет на это денег. Троицк для них — неплохая, более дешевая площадка для жизни недалеко от столицы. Здесь они могут только жить, работы для них нет;

— жители Старой Москвы, которым надо улучшить жилищные условия, но у которых нет денег на квартиру в пределах МКАД.

А у «креативных и молодых» (в 60–70 годы прошлого века это были студенты и аспиранты) и таких денег нет и, наверное, в перспективе не будет. А это значит, что при сохранении нынешних порядков они мигрировать сюда не будут, даже если тут, в Троицке, будет интересно. Потому что в нашей действительности вопрос крыши над головой определяющий. Ведь нельзя же потратить жизнь, пусть и занимаясь интересным делом, чтобы «работать на квартиру». И те, которые нужны наукограду, уедут туда, где тоже интересно, но крыша над головой — достаточно простой, не определяющий вопрос. Просто элемент жизни.

Если не предпринять чрезвычайных мер, сюда еще приедет минимум 25–30 тыс. человек, для которых Троицк будет спальным районом Москвы, и наукоград просто растворится в этом спальном районе. И это суровая правда.

За 20 лет в Троицке построено порядка 800 тыс. м² жилья, а средняя обеспеченность жилой площадью только уменьшилась. И если учесть, что в индивидуальной и блоковой жилой застройке примерно по 40–50 м² на человека, то в многоквартирной получится около 19 м² на человека. При такой тенденции этот элемент потребностей пирамиды Маслоу когда-то реализуется, но не в обозримом будущем.

Можно ли решить вопрос с привлечением тех, кто нам нужен? Чтобы в Троиц-

ке поселились те, в ком нуждается наукоград? Чтобы Троицк остался наукоградом? На мой взгляд, да, можно. Я уже писал про это в части I статьи. Выход — строительство посредством создания ЖСК.

ЖСК как способ выживания наукограда

Возведение м-на Солнечного и муниципального дома показало, как надо строить в Троицке и каких ошибок нужно избегать.

Цель строительства жилья — повысить уровень жизни горожан. За это жилье люди платят деньги. Чем дешевле оно обходится собственникам, тем лучше для города: больше горожан смогут улучшить свои жилищные условия и у большего количества людей останутся деньги на другие нужды.

В ЖСК строительство ведется по себестоимости. Для сравнения.

За счет ЖСК достроили муниципальный (кооперативный) дом в м-не «В». Квартиры обошлись в 42 тыс. рублей за м². Члены ЖСК в м-не Солнечном построили квартиры по цене порядка 52 тыс. за м². Причем практически все кооперативы организовали и возглавили люди, никак не связанные со строительным или инвестиционным строительным бизнесом. Тем не менее, нет обманутых дольщиков, есть комфортабельные квартиры, и в совокупности реализован проект на более чем 5 млрд рублей.

Цена жилья на рынке в Троицке (была в начале строительства) — от 80 тыс. до 130 тыс. рублей за м². Понятно, что строить через ЖСК существенно выгоднее и безопаснее, чем просто купить квартиру в новостройке на рынке.

У нас действует местное самоуправление. Оно должно принимать решения в интересах жителей. Это основа местного самоуправления.

Если жилье строит ЖСК, члены которого — жители города или сотрудники городских предприятий, институтов, то такое строительство заведомо ведется в интересах горожан, в отличие от коммерческого, которое предназначается в основном для мигрантов и только какая-то часть квартир, МОЖЕТ БЫТЬ, будет куплена жителями или теми, в ком город нуждается.

Земля

Предвижу вопросы: кто же им, жэзковцам, позволит? Где взять землю?

Позволят должны Совет депутатов, приняв пакет местных нормативных актов (в том числе ГП), и местная администрация во главе с ее руководителем.

Совет должен принять принципиальное решение — в Троицке строить жилье по запросу городских ЖСК. И принять для этого все необходимые нормативные акты. Если действующий Совет этого не может сделать или не хочет (строить в интересах жителей города), его надо переизбрать.

Это касается и главы города. Нынешний глава принимал участие в организации строительства м-на Солнечного, прикладывал усилия, чтобы это строительство благополучно завершилось, поэтому сомнительно, чтобы он был против. По крайней мере, головной боли от ЖСК для исполнительной власти меньше, чем от инвестиционного строительства (недострой и обманутые дольщики в северной части города, строящийся м-н «Легенда»).

Где взять и как получить землю?

С землей, конечно, проблема. Свободные земли у нас — либо лес, либо федеральная собственность (институты, Ботановское поле). Еще можно рассматривать точечное строительство, но обсуждать его сейчас нет смысла, так же как строительство в лесу и на территории институтов. Вернее, обсуждать нужно, но это выходит за рамки моей статьи.

Получить землю для строительства можно или бесплатно, в соответствии с законом, или через аукцион, тоже в соответствии с законом.

В соответствии с действующим законодательством, для кооперативов, созданных сотрудниками федеральных институтов и предприятий, разработан механизм, когда неиспользуемая федеральная земля выделяется бесплатно, без аукциона (но при выполнении некоторых условий; основное — правообладатель должен согласиться с выделением земли). Или может быть выставлена на аукцион.

Вот это и есть механизм привлечения в Троицк «высокообразованных и креативных». Институт берет на работу молодого

(Окончание на стр. 4)



Что такое Генплан с позиции тех, кто создает рабочие места

Интервью с директором и соакционером группы компаний «ТехноСпарк» **Денисом Ковалевичем**

— Сколько рабочих мест в «ТехноСпарке»?

— На конец этого года будет 400 рабочих мест. А если брать полную структуру, включая аутсорсеров и фрилансеров, которые у нас работают, то 550–600.

Основная ценность стартапов для города — это новые рабочие места. В чем специфика рабочих мест, которые создаем мы? Они высокотехнологичны. Все наши компании за счет использования новейших технологий призваны создавать добавленную стоимость. И наши рабочие места имеют потенциал делать то же самое — создавать другие рабочие места вокруг себя.

— Что в Троицке с рабочими местами? Об этом много говорят, но кажется, что никакого эффективного решения задачи создания здесь рабочих мест нет.

— Проблема Троицка (и его Генплана) не в том, что он становится спальным районом. Проблема в том, что после окончания советского периода в городе не появился класс высокотехнологичных мест с высокой добавленной стоимостью.

С 1991 по 1995 годы в Троицке было зарегистрировано около 5 тыс. новых компаний на 15 тыс. трудоспособного населения. Существенная часть жителей занялась предпринимательством. Сейчас это невозможно представить. В начале 1990-х мои родители уходят из «Магнитки», берут в аренду подвал на 36-м километре и вакуумные установки, в их камеры ставят белую керамическую посуду, напыляют на нее нитрид титана золотистого цвета и продают. Это hi-tech стартап. Таких технологических стартапов было тогда несколько сотен точно. Сколько сегодня из них осталось? Десяток, не больше. После бума настало разочарование. Инженеры не справились с предпринимательством. Почти ни-

кто. Это основной сюжет Троицка последних 30 лет.

— Как в этих условиях на юге города появился «ТехноСпарк»?

— За несколько лет в 1990-х количество реальных сотрудников научных институтов схлопывается с 12 тыс. до двух-трех. Высвобождается гигантское количество людей. Часть из них идут в предпринимательство, большинство не справляясь с задачей построения устойчивого бизнеса. Выживает несколько десятков. Сегодня в городе не больше 10 технологических компаний, созданных выходцами из институтов, в которых работают пара сотен человек максимум.

Виктор Владимирович Сиднев в 2003 году перемещается в позицию мэра и начинает думать, что делать: предпринимательство не получилось, компании закрылись, все ездят в Москву, перспектив у институтов нет. Так возникает два проекта — «Юг» и «Север». На «Севере» проект университета, на «Юге» площадки, где будут размещаться разные компании — от сборщиков окон с нулевой добавленной стоимостью до «ТехноСпарка» с крупнейшими за последние 30 лет инвестициями в hi-tech.

Это был очень важный шаг. Ведь пространства для развития новых бизнесов в городе не было вообще. «ТехноСпарк» было невозможно разместить на территории города, поэтому он разместился здесь, в поле, отрезанный от всего. Отсюда вся линия с южным центром города.

— Что городу дает появление рабочих мест с высокой добавленной стоимостью?

— В экономике инновационных городов, где возникают hi-tech стартапы, есть такой показатель — мультипликатор рабочих мест. В Лёвене (один из ведущих образовательных

центров Бельгии с развитым высокотехнологичным сектором. — Прим. ред.) на одно место в hi-tech стартапе возникает от семи до 10 сопряженных рабочих мест. В структуре, где есть высокотехнологичные рабочие места, поблизости возникают поставщики, торговые сети, еда и обслуживание, школы, детские сады, медицина и так далее.

Смысл генплана — «раскупорить» город для создания этих рабочих мест «второй волны». Сегодня Троицк не справляется с созданием рабочих мест, спрос на которые создает «ТехноСпарк» и его компании. Структура экономики города категорически неадекватна тому, что мы уже сделали и продолжаем делать.

— Чего ты как предприниматель ожидаешь от Генплана?

— В основе Генплана должна лежать реальная экономическая оценка, без иллюзий. Поэтому бессмысленно рисовать в северной части город-сад. Если написать, что в научных институтах Троицка трудится 5 тыс. человек, то можно выбрасывать этот документ. Генплан не может быть построен на экономическом вранье.

У «ТехноСпарка» есть своего рода пирамида Маслоу в отношении задач городского развития. Нижний уровень неудовлетворенных потребностей — очистные в 10 метрах от нашей площадки. 400 высокотехнологичных рабочих мест находятся в зоне, где 50% времени имеет смысл носить противогаз. К сожалению, Генплан уже не влияет на это, это вопрос инвестиций Москвы.

Второе — это транспортная связка. Из Троицка сюда ехать утром полчаса. Легче поселиться в Новых Ватутинках или за Красной Пахрой. Поэтому необходимо «пробить» в южную часть все версии дорог: не только крупные автомобильные, но и велослужбы.

Следующий уровень [пирамиды Маслоу] — пространство, где можно есть, спать и проводить свободное время. В южной части города нет ни одного кафе, кроме точки продажи шаурмы. Нет отеля. Сейчас [когда запускается Центр гибкой электроники] в пике у нас одновременно работают 50 иностранных коллег и в два раза больше сотрудников подрядчиков из других городов. В обычное время — несколько десятков иногородних специалистов ежедневно. Мы можем устойчиво генерить до 2/3 загрузки отеля размером в 100 номеров.

Четвертый уровень — новые рабочие места, которые могли бы создать здесь наши партнеры и те компании, которые хотят располагаться рядом с «ТехноСпарком». Допустим, наш постоянный подрядчик хочет сюда переехать. Где его разместить? Генплан на этот вопрос не отвечает. Хотя ответ очень простой: должна быть земля, которая передается в аренду или продается только тем девелоперам, которые строят арендные помещения, а не помещения на продажу. Вместо этого у нас прямо на берегу пруда находится хранилище песка, а на другой стороне — поле борщевика.

— Это вопрос влияния Генплана?

— 100%. Город может идти при необходимости на выкуп земли, чтобы ее перепрофилировать? Может. Это сложно? Это очень сложно. Это очень сложная управленческая организация. Сейчас вариантов никаких, кроме строительства жилья. Обычная схема: построил и продал. У нас нет арендного жилья, хотя в перспективе 10 лет может быть востребована аренда тысячи квартир. Это целый многоэтажный комплекс.

Если «ТехноСпарк» будет развиваться такими же темпами, как сейчас, то в 2025 году здесь может быть порядка 3 тыс. рабочих мест. Но при нынешней ситуации их не будет. Если мы по-прежнему будем в окружении очистных, склада песка, недостроя и так далее, то уже через два года дойдем до края пространственных возможностей и упрямся. И перед нами встанет задача поиска второй площадки за пределами города, которая откроет для нас и наших партнеров другие возможности.

Город мог бы зарабатывать на количестве рабочих мест в «ТехноСпар-

ке» и вокруг него, на еде и торговле. Это точка, которая экономически растёт. Но этот эффект пока очень слабо мультиплицируется. Если мультипликатор Лёвена 7–10 рабочих мест, то от наших рабочих мест Троицку достается одно-два от силы. В этом вся разница.

— Действительно ли это учитывает проект нового Генплана?

— Это первый Генплан, за которым стоит реальное обсуждение. По крайней мере, в нашей части. Общественные слушания были всегда, а предпринимательских не было. Сейчас они впервые появились. Было реальное обсуждение не только на уровне экспертов и жителей, но и с собственниками земли, зданий, компаний. Это огромный шаг вперед с точки зрения коммуникации.

— Что из ваших пожеланий было учтено?

— По инициативе нашей и главы города мы были включены в группу по разработке Генплана. Мы несколько раз встречались с его разработчиками из Института Генплана Москвы. Более того, мы привлекли одних из лучших специалистов страны — Институт «Ленгипрогор», чтобы они помогли оформить наши мысли в градостроительные предложения.

Первое — транспортная связка — будет сделано. Второе — в проекте нового Генплана в этой части отражено размещение общественной зоны. Южная часть названа третьим центром города. Это очень хорошо. Хотя это не решает задач, связанных с пешеходной доступностью.

Теперь то, чего нет. Не появляется условий, чтобы приходили те, кто будет заниматься ресторанами, отелями, арендным жильем, арендой технологических офисов и промышленной недвижимостью. В этом смысле на юге Троицка новый Генплан только наверстывает 10-летнее отставание в сфере логистики, но не создает пространств, в которых могут быть реализованы городские функции и заработает мультипликатор рабочих мест.

Беседовала Лена Верещагина



Что может и чего не может один депутат?

Елена Верещагина, депутат городского Совета Троицка

Попытаться остановить работу промышленности? Не получится, вопрос уже год рассматривается на уровне префектуры. Помочь жителям разобраться с благоустройством? «В прошлом году нам уже присылали схемы, всё было нормально». Представительный орган местной власти давно забыл, что он кого-то представляет.

Что делать в таком случае? Один депутат может последовательно отстаивать здравый смысл. Например, не голосовать за передачу имущества «Троицкой электросети» в московский инфраструктурный комплекс. Местная компания, которая годами работала безукоризненно, благодаря депутатам фактически прекратила свое существование. В апреле 2019-го Совет передал помещение колледжу «Юго-Запад» в безвозмездное пользование на очередные три года. И это при том, что север города страдает от нехватки школьных мест. Предложение сделать аренду платной и начать переговоры с департаментом образования для того, чтобы на этом участке появилась общеобразовательная школа, были выслушаны, но на голосовании никак не отразились. Надо сказать, что многие депутаты мигрируют в уголок здра-

вого смысла, но только после заседаний или когда не надо голосовать.

Один депутат может качественно работать с запросами горожан и городскими данными. Эти изыскания дают ответ на разные вопросы. «Можно ли повлиять на благоустройство улицы?» Ответ: участвуйте в проекте «Троицк. Среда» (спасибо администрации, без нее бы ничего не получилось). «Что и как можно делать на городские деньги?» Ответ: смотрите в «Открытом бюджете Троицка».

Один депутат может создавать механизмы, которые позволяют отразить позицию тех, кто его выбрал. Будь то исследование качества работы общественного транспорта, в котором приняло участие 500 человек, или петиция по вопросу прохождения метро с 1000 подписей. Это небольшие цифры в масштабе города, но вполне приличные для того, чтобы прислушаться.

Один депутат может раз за разом ставить под сомнение легитимность принятия важных городских решений по традиции («так было всегда»). Не из вредности (ведь за нее уже давно не дают молока) или из оппозиционности (какая может быть оппозиционность там, где сложно найти и по-

зицию?), а чтобы становилось ясно: «так будет не всегда».

Показательные факты о работе депутата:

В исследовании «Троицк, [й]едем» получено больше 500 ответов пассажиров. Несмотря на это удалось только вернуть вход через переднюю дверь на конечных остановках. Автопарк, который обслуживает Троицк, по-прежнему самый старый (например, в некоторых автобусах не работают кондиционеры), а руководство МУП «Мосгортранс» встречу с обсуждением проблем считает нецелесообразной. Маршрутки разваливаются, но на очных встречах руководители говорят, что у них не хватает денег даже на минимальные улучшения.

Для Правил благоустройства написан раздел про общественное участие при реализации проектов благоустройства. Правила благоустройства еще не приняты, но принципы очевидны: жители должны узнавать о планах обновления территории заранее и иметь возможность принять участие.

Троицк не обходит стороной и московская политическая повестка. Форматы работы: дежурить у Троицкого

суда, делать передачи в ОВД и знать телефоны десятка адвокатов.

А вот только несколько примеров вопросов, с которыми обращаются жители. Установить контейнер для раздельного сбора мусора на улице Новой (три письма в администрацию, «ДХБ» и московский департамент — проблема не решена); расширить зону обработки от клещей (со следующего года будут обрабатывать дорожку в лесу); снести мойку-самострой (запросы и реакция других ведомств сработали); корректировка следования маршрута автобуса (подействовало); установка дополнительных знаков и нерегулярность на пешеходном переходе (результатом обращения стало обещание префектуры, но пока ничего не сделано); система оплаты питания в школах (с нового учебного года стала цивилизованной, но тут помогли чьи-то предвыборные амбиции); дополнительное освещение дорожки у дома (сделано оперативно); много пожеланий заасфальтировать тротуары и проезды (часть сделана, а часть нет); постановка леса на кадастр (ведется департаментом уже несколько месяцев, результата пока нет) и много чего еще, что не дает чувствовать себя обреченно.

Полную версию отчета можно найти на сайте www.troitsk2017.ru

Оккупация

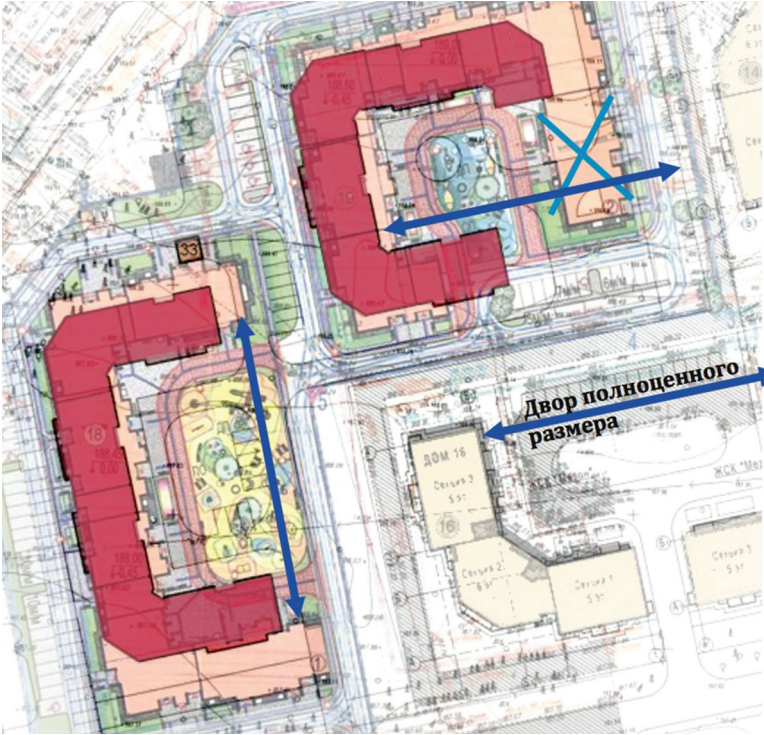
(Окончание. Начало в № 991)

Новый приступ

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень без экивоков рассказал (еще 21 апреля 2018 года), что программу **реновации** планируют расширить на **города** с высокой инвестиционной привлекательностью застройки (ria.ru/20180421/1519141119.html). Вот она — суть реновации. «Государственная» и «социальная» программа возможна только в городах с «высокой инвестиционной привлекательностью». Остальные граждане России могут о халыве забыть — не вышли привлекательностью. Ответьте себе на вопросы: в чем заключается «социальность» реновации, если жилищные условия по метрам не улучшаются никому (жилая площадь метр в метр, хотите больше — платите!)? Почему ОБЩИЕ бюджетные деньги тратятся на людей, которые не являются формально малоимущими и не состоят на учете для улучшения жилищных условий?!

То есть сама идея порочна и имеет ряд нестыковок с законом, что не замедлилось проявиться и в Троицке. В м-не Солнечном, построенном по инициативе и в основном на средства горожан, по проекту были заложены еще два дома. В просторечии они назывались «муниципальными» — это означало, что их будет строить город. Когда и на какие средства — так и осталось тайной. Поскольку участок оказался в ведении Фонда реновации. Предложил ли его город, изыала ли его Москва — не суть важно. Главное то, что пайщики Солнечного, впрягаясь в строительство микрорайона, знали и соглашались, что дома (по идее!) там должны быть. Здания имели строго определенные параметры, и жить в них должны были вполне определенные люди. Например троицкие очередники на улучшение жилищных условий. Часть квартир планировалось передать для действующих сотрудников городских научных учреждений и молодых специалистов, нужда в которых в институтах колоссальная.

Москва и реновация перевернули ситуацию с ног на голову. Во-первых, троицкие очередники из небольшой местной очереди перекочевали в многотысячную общегородскую — с совсем туманными перспективами. А ведь даже в домах коммерческой застройки начала 2000-х город имел свою долю квартир, которые все-таки доставались очередникам. То есть реально **НУЖДАЮЩИМСЯ**. При ренова-



«Незначительные изменения», превратившие муниципальные дома (обозначены на схеме красным цветом) в реновационные (обозначены розовым). Дворы, проезды и парковки уменьшились, зато высота домов выросла на 1,5 этажа. По самым свежим данным количество парковочных мест около домов снижено до 89 (!). Чем это грозит, можно видеть на примере современного состояния ул. Физической

ции же — ВСЕ жители сносимых домов переезжают в новые квартиры. А очередники остаются при своих печалях. К слову, лишь один из четырех домов, вошедших в первую волну реновации, действительно проще снести. И в нем всего лишь 18 квартир... Остальные дома (на улице Спортивной) не признаны ни ветхими, ни аварийными.

«Незначительные изменения»

Троицкий вариант воплощения оказался достойным наследником дефектной идеи. Фонд реновации, обрадовавшись удачно расположенному и «беспроblemному» участку, вознамерился распорядиться им по-своему — построить 14-этажные дома. По слухам, на этой стадии троицкая администрация защитила права горожан и, взяв в качестве надежного щита Генплан города, доказала реноваторам, что многоэтажная застройка в микрорайоне незаконна. На этом ресурсы официальной обороны исчерпались. Далее все ветви троицкой власти пошли на поводу у инициаторов реновации, которым параметры бывших муниципальных домов показались недостаточными для начала проекта.

Через троицкий Совет депутатов были продавлены изменения в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Из 15 депутатов (так себе кворум), присутствовавших 19.01.2019 на заседании Совета, за изменения проголосовали 11. Основные параметры предполагаемых домов,

разумеется, заметно прибавили в весе. Вместо шести этажей стало семь (не считая восьмого «технического» этажа). Высота домов выросла с 25 до 28,5 м. Количество квартир увеличилось с 240 (в первоначальном проекте от 2011 года) до 294. Казалось бы, не так много, но их общая площадь выросла с 12300 м² до 17500 м² (более чем на 40%). И наконец, площадь застройки увеличилась с 3184 до 4687 м², а ее плотность — на 30%. По новому проекту, представленному застройщиками, АО «КапСтройСити», в просторечии ДСК-1, проходы между домами сузились до венецианских стандартов (окно в окно). Но больше всего поразил запланированный дефицит парковок — по нормам нужно порядка 230, предложено всего лишь 111. А «на сладкое» — не предполагалось никакого развития инфраструктуры, которая и с имеющимися-то домами, считай, не справляется. В новейшем микрорайоне города регулярно происходят водно-канализационные аварии, скачет электронапряжение. А изрядное амбре от КНС-27, едва ли ни каждый вечер достигающее жителей Солнечного, стало уже притчей во языцех.

Попытки обитателей микрорайона отстоять свои права мирным путем переговоров с администрацией города и Фондом реновации, прямо сказать, провалились. Ни на какие компромиссы по содержанию нового проекта ни администрация, ни

проектанты от ДСК-1 не идут. Притом что по указанию префекта округа создана «рабочая группа», состоящая из жителей Солнечного, представителей администрации города и компании-застройщика. Состоялось несколько заседаний, на которых процесс реновации обсуждался. Но и только. Столкнувшись со стеной непонимания и даже неприятия (обвинения в коллективном эгоизме, нагнетании напряженности в городе и даже дезинформации общественности), пострадавшие принялись искать правду на стороне.

Протесты и ответы

С официальным заявлением, подписанным 14 руководителями институтов и учреждений города, выступил Президиум Троицкого научного центра РАН. В заявлении была высказана серьезная озабоченность ущемлением прав горожан и головотяпскими методами осуществления реновации, а также особо указывалось на возможные негативные последствия для Троицка как наукограда. Это заявление было доставлено в приемную мэра Москвы С. С. Собянина. Притесняемые жители Солнечного принялись писать обращения во все возможные инстанции: в префектуру округа, в Мосгорэкспертизу (куда поступил на утверждение проект реновационных домов), Минстрой РФ, в прокуратуру всех уровней, в Государственную думу и даже на «Прямую линию» с президентом РФ.

Как правило, эти воззвания к положительному результату не приводили. Бюрократическая машина проявляла завидную устойчивость к реморализации. Первый способ отфутболивания жалобщиков — перекладывание ответственности друг на друга. Троицкая администрация указывала на то, что реновация — дело и компетенция целиком московские. Столичные же инстанции отвечали, что градостроительная политика в городе — безоговорочная прерогатива троицких властей. Второй способ — перенаправление жалоб для разбирательства ровно в те конторы, на которые люди жаловались (что, между прочим, однозначно запрещено законом). И наконец, третий и главный способ — на голубом глазу утверждать, что черное — это белое, и никаких законов не нарушено.

Но проблема для бюрократов заключалась в том, что в процессе протеста инициативная группа жителей, взявшая себе название «За гармоничный Троицк» (наступление Москвы грозит всему городу), набиралась и опыта, и знаний. Выяснилось, что утверждения о законности реновационного проекта в Троицке далеки от реальности. Изменения в ПЗЗ, проведенные через Совет депутатов, нелегитимны, поскольку внесены с грубым нарушением процедуры и вообще требуют пу-

бличных слушаний. А чуть позже выяснилось, что остатки леса в Солнечном, где собирались возводить реновационные дома, по-прежнему являются особо охраняемой зеленой территорией (ООЗТ), и жилищное строительство здесь ЗАПРЕЩЕНО.

О том, что и с самим проектом далеко не всё в порядке, стало ясно после отрицательного заключения Мосгорэкспертизы, которая сообщила, что по техническим параметрам проект годный, однако не соответствует ценовым нормативам. На самом деле, и тому, и другому радоваться не приходится. Претензии к проекту жителей Солнечного как раз по технической части — с чем чиновники МГЭ, увы, не согласились. Зато им показалось, что нарушено «сметное нормирование и ценообразование». Я так полагаю — завышено (или кто-то думает иначе?!). А раз так, то строить будут ЕЩЕ ДЕШЕВЛЕ и экономить на самом необходимом. Например, на парковках и/или на инфраструктуре.

Но самую внушительную поддержку жители города получили от прокуратуры округа, что в Троицке на Солнечной, 10. И.о. первого зампрокурора округа Алексей Владимирович Дудкин признал доводы инициативной группы «За гармоничный Троицк» заслуживающими не просто рассмотрения, а конкретных дел по устранению допущенных нарушений законности.

Прокуратура округа в своем официальном письме сообщила, что изменения, внесенные троицким Советом депутатов в ПЗЗ, касающиеся строительства реновационных домов в микрорайоне Солнечном, НЕПРАВОМОЧНЫ. Троицкой прокуратурой внесено Представление о необходимости приведения в соответствие указанных правил.

Из Представления стоит выделить две цитаты (выделение мое):

«На данный момент Генеральным планом г.о. Троицк НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО размещения объектов регионального значения ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках микрорайона Солнечный. <...> Вышеизложенное свидетельствует о ГРУБОМ НАРУШЕНИИ ДОЛЖНОСТНЫМИ ЛИЦАМИ АДМИНИСТРАЦИИ Г.О. ТРОИЦК... градостроительного законодательства, требований федерального законодательства».

Я не знаю, чем закончатся возникшие на ровном месте противостояние и, как следствие, напряжение в общественной жизни Троицка. Но очевидно одно — людям (и не только в нашем городе) давно надоело, когда их права ущемляются, а интересы игнорируются.

Илья Мирмов

(Окончание. Начало на стр. 1-2)

специалиста, а тот знает, что вступает в кооператив и по цене в два, или больше, раза дешевле рыночной постройте квартиру. Кстати, в новосибирском Академгородке жилье строят через ЖСК.

По моему мнению, необходимо развязать строительство университетского кампуса и жилья, отказавшись от коммерческой застройки Ботаковского поля жильем, изменить функциональное зонирование жилья с многоэтажной застройки на малоэтажную в 2–4 этажа, уменьшить проектную численность жителей до 200–300 тыс. и запланировать строительство жилых домов троицкими ЖСК.

Конечно, это непростой вопрос, но надо договариваться с ВШЭ. Прошло 15 лет, а университетский кампус не построен. Наверное, для этого есть объективные причины. И вряд ли ситуация улучшится. Найти приемлемые решения, договориться с ВШЭ, наверное, можно. К тому

же и ВШЭ в принципе будет заинтересована, чтобы ее сотрудники могли построить недорого комфортабельное жилье.

ЖСК, которым землю надо добывать через аукцион, на торгах при равных условиях могут предложить большую цену, чем может себе ПОЗВОЛИТЬ инвестор. И всё равно это будет дешевле, чем покупать жилье на рынке.

При прочих равных на аукционе у ЖСК всегда преимущество — у него нет статьи на содержание инвестора, расходов на продажу, нет нужды в инвестиционной прибыли. Платежи идут практически по факту выполненных работ. В Троицке было решение Совета о поддержке ЖСК путем компенсации за счет городского бюд-

жета части расходов на инфраструктуру. Это существенно снижает себестоимость строительства и повышает конкурентоспособность ЖСК.

Комфортабельное, малоэтажное?

Коммерческий застройщик построит то, что запроектирует город. Но так, чтобы выручить с продажи квартир по максимуму, не заботясь, чтобы собственникам было комфортнее жить.

Местная власть должна обеспечить условия, при которых горожане смогут улучшать свои жилищные условия. Для этого город выделяет землю к застройке, планирует объем строительства на ней, параметры застройки, исходя из вероятной потребно-

сти жителей и доли от строящегося жилья, которую предположительно смогут купить жители. По оценке, за 20 прошедших лет порядка 20% построенного жилья было куплено троичанами. Это значит, что при коммерческой застройке надо строить примерно в 5 раз больше собственных потребностей города.

Если не удастся найти приемлемое решение с Ботаковским полем, то останется не так много вариантов — **строить на территориях институтов** (кстати, тоже надо договариваться с правообладателем), **точечное строительство и перманентная реновация, строить в лесу**. Если эти варианты окажутся неприемлемыми, то нуждающимся при-

дется для решения своих проблем уезжать из города.

Ну и в заключение — как надо строить? В таблице приведены основные параметры м-нов «А», «Б» и Солнечного. Можно сказать, хотели как лучше (по Солнечному), получилось как всегда. А после реновации и вовсе станет сильно хуже. Плотность жителей на гектар в Солнечном будет раза в два выше, чем в м-нах «А» и «Б». При этом жилищная обеспеченность практически не улучшится. Роша между Центральной и Калужкой сейчас выделена из м-на «Б». В действительности она является зоной отдыха этого м-на (в расчетах правильно ее площадь добавлять: 48+16=64 га).

Р.С. Но если не строить лучше, комфортабельнее, просторнее, то будет ли свет в конце тоннеля?

Сергей Скорбун,
депутат Совета депутатов
Троицка 2005-2009 годов