

Иркутск: город без жилья

В Иркутске сложилась странная ситуация с жилищным вопросом. За последние несколько лет он успел стать очень острым. При этом в городе все еще нет единого градостроительного плана. Разрабатываемая специалистами БГУЭП перспективная программа среднесрочного развития, разумеется, не могла не затронуть этот вопрос. Круглый стол "Архитектура и градостроительство" был призван разложить проблему на отдельные элементы и рассмотреть каждый в отдельности.

БЕЗ "ВЕЧНОГО ДВИГАТЕЛЯ"

В 90-х годах строительная индустрия, как и многие другие отрасли народного хозяйства, потеряла свой "вечный двигатель" - государственный заказ. Вспоминая начало фильма "Ирония судьбы", эту перемену можно было бы назвать позитивной. Если бы не одно "но"... Отрасль оказалась не готова к произошедшим переменам. Так же, как и население.

Комплексная застройка, когда города прирастали не зданиями, а микрорайонами, ушла в прошлое. О достоинствах того же Университетского можно долго спорить. Но бесспорным остается тот факт, что в 70-90 годах прошлого века благодаря этому подходу было построено две трети всего жилья в Иркутске.

То, что строительную индустрию отпустили на вольные хлеба, имело по меньшей мере два ощутимых последствия. Во-первых, свободный полет архитектурной фантазии привел к тому, что в городе стали возникать странные, не вписывающиеся в его архитектурный облик строения. Про последствие номер два сказал заместитель начальника комитета по городскому обустройству администрации г. Иркутска Иван Хомутинников:

- Как только мы потеряли госзаказ, строительный комплекс рухнул. Потеряв крупнопанельное строительство, которое во всем мире сегодня считается устаревшим, мы не получили никакой альтернативы...

Получилось, что от одного варианта обеспечения людей жильем мы ушли, а до другого так и не добрались. Что мешает этому процессу в Иркутской области выйти на новый уровень?

Строители и архитекторы называют несколько причин: - трудности с получением земли под строительство, бюрократизированность и закрытость этого процесса;

- Большое количество старых домов, признанных памятниками истории и архитектуры;

- отсутствие инвестиций в отрасль;

- отсутствие местных производств строительных материалов;

И, наконец, самое значительное:

- отсутствие комплексного подхода к городской застройке.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХАОС

Городские власти и строительная отрасль до сего момента существовали, по сути, параллельно. Мэрия изредка выставляла на конкурс участки под застройку, которые доставались немногим счастливицам. Этим ее участие в строительных делах практически исчерпывалось. В последнее десятилетие строительство в городе велось разрозненно, если не сказать беспорядочно.

- Город застраивается вкраплениями, крошечными фрагментами. Нет комплексного подхода, перспективного проектирования застройки, - говорит Владимир Стегайло, главный архитектор ОАО "Иркутскгражданпроект". - Почему мы не можем взять отдельную территорию и построить на ней микрорайон? Тем более, что проекты такие есть. Наш институт разрабатывал не один вариант. Из отсутствия генплана вытекают и некоторые другие проблемы. Например, дефицит земли - за 2002 год в Иркутске было выставлено на торги всего восемь

участков под строительство, три из которых было снято. И огромные цены на жилье.

Естественно, что, добившись участка, подрядчик старается извлечь из него максимальный доход. Выгоднее всего сегодня строить элитные дома. Здесь можно не экономить на материалах и отделке. Даже когда есть возможность, не нужно повышать производительность и применять современные материалы и технологии, снижающие себестоимость. Все рациональные и нерациональные затраты закладываются в стоимость квадратного метра.

Одной из обозначенных (и не раз) проблем также является неэффективное использование уже застроенных территорий. Дряхлые дома, надежно защищенные званием "памятник архитектуры", отжившие свой век "хрущевки", пустыри на месте сгоревших или развалившихся от старости домов. Промышленные зоны, перемежающиеся с жилыми вопреки всем санитарным нормам. При существующих темпах замены ветхого жилья - 1300 кв. м в год - этот процесс продлится еще по крайней мере 125 лет. Освоение новых земельных площадок сдерживается дороговизной инженерных и землеустроительных работ.

НАЗАД В БУДУЩЕЕ

Что ждет строительную отрасль Иркутска и области? По мнению строителей, на ближайшую перспективу еще есть резервы. Но они с каждым годом будут сокращаться. Отток рабочей силы, уменьшение производственных мощностей... Если не произойдет никаких стратегических перемен, то к 2005 году выйдет из строя вся землеройная техника. Еще раньше исчезнут башенные краны. Строительный процесс подорожает в несколько раз и окончательно замкнется в узких рамках "жилья для избранных".

Очевидно, что строительная отрасль не сможет самостоятельно преодолеть кризис. В тех городах, где власть пошла навстречу строителям, процесс развивается. Екатеринбург, Новосибирск, Омск, Томск ежегодно сдают тысячи квадратных метров жилья. Даже в Улан-Удэ сегодня строят больше и дешевле, чем в Иркутске.

Что для этого необходимо?

В первую очередь - политическая воля власти. Чтобы поставить под контроль все организации согласования и упростить процесс землеотвода. Чтобы аккумулировать разрозненные финансовые потоки и внести необходимые изменения в местную законодательную базу (относительно льгот или льготных кредитов, новых условий ипотечного кредитования и т.п.). Чтобы отслеживать искусственное завышение цен на рынке жилья. Необходимы программы долгосрочного кредитования, где региональная или местная власть могла бы выступать в роли гаранта.

ДЕЛИКАТНЫЙ МОМЕНТ

Круглый стол производил странное впечатление. С одной стороны, проблемы обрисовывались нешуточные. С другой - демонстрировались многочисленные возможности их решения. Спрашивается, если есть ответы на все вопросы, то почему "воз и ныне там"?

Докладчики работали по принципу "вопрос-ответ". Приводились данные о разрухе в строительном комплексе - и сразу же звучали бодрые слова о новых возможностях в строительстве. О проблемах с жильем - и тут же жилищная программа администрации, где подробно расписывается, как они будут решаться.

Не хватает земли под застройку? Разработанная ОАО "Иркутскгражданпроект" концепция предусматривает по меньшей мере два варианта решения этой проблемы. Во-первых, реконструкцию промышленных зон для жилого и коммерческого строительства. Во-вторых, расширение самой городской черты. Лучше всего - на северо-восток.

Проблема с малообеспеченным населением, которое тоже нуждается в крыше над головой, в ходе обсуждений также оказалась вполне решаемой. По крайней мере, частично. Было озвучено и проиллюстрировано несколько вариантов ее устранения. Например, реконструкция старого жилого фонда с надстройкой пятого этажа (если дом четырехэтажный) и мансарды. Или выделение земли под строительство неблагоустроенных частных домов на собственные средства граждан.

Почему же в Иркутске такие дорогие квартиры? Оказывается, строить у нас новое жилье дорого из-за повышенной сейсмоактивности. Но вот начался второй блок - доклады читали представители крупнейших строительных организаций. По их словам выходило, что сегодня реально строить новые квартиры по цене более низкой, чем та, что сложилась на вторичном рынке жилья. "Жилстрой" говорит, что может построить дом со стоимостью метра около 13 тыс. рублей. "Промстрой" берет еще ниже. Выступая в роли подрядчика,

эта организация сейчас возводит в Улан-Удэ шестнадцатизэтажный дом, в котором стоимость квадратного метра без отделки не будет превышать 10 тыс. При этом здание отвечает всем требованиям сейсмостойкости. Правда, сразу же идет оговорка, что по такой цене эти квартиры продаваться не будут. Дом элитный, поэтому на отделке цену будут "догонять" до нужного уровня.

Впрочем, то, что подобные цены реальны и, возможно, реальнее тех, что действуют сейчас на рынке недвижимости, можно было заподозрить уже давно. Но вопрос "Откуда берутся кусачие цены?" в ходе обсуждения как-то отошел на второй план. Хотя очевидным стал тот факт, что снизить себестоимость жилья возможно.

Но если можно строить дешевле, то почему не строят? Почему цены на первичном рынке упорно не желают снижаться до возможных 12-13 тыс.? Почему строительные организации не идут на снижение себестоимости строительства? На этот вопрос ответа не нашлось. Хотя еще в апреле, во время ярмарки недвижимости, один из участников обсуждения ситуации на рынке обронил фразу: "Если цены высокие, значит, это кому-то выгодно". Человек этот сам являлся представителем строительной индустрии, поэтому знал, о чем говорит.

Во время круглого стола мэр Иркутска Владимир Якубовский показал себя активным защитником общественных интересов.

- Мы будем с вами вместе решать эту проблему, - сказал он представителю строительной отрасли Иркутской области Юрию Шкуропату.

Но последнюю версию генерального плана, наличие которого считается сейчас одним из определяющих условий развития строительной отрасли, мэр завернул:

- Городу не нужен план развития, не проработанный с экономической точки зрения. Он требует просчета расходов города на освоение новых территорий, доходов с предполагаемой застройки (то есть налогооблагаемой базы).

Анна Рушина

Автор: Артур Скальский © Babr24.com ГОРОД, ИРКУТСК 👁 3523 04.07.2003, 17:58 📌 187

URL: <https://babr24.com/?ADE=8084> Bytes: 9309 / 9222 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)