

ЕКАТЕРИНА
КРотова,
ДМИТРИЙ
НИКОЛАЕВ

ШАГ В СТОРОНУ МЕГАПОЛИСА

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ЧЕБОКСАРЦЫ СТАЛИ СВИДЕТЕЛЯМИ ВОЗВЕДЕНИЯ ЭЛИТНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КОМПЛЕКСОВ («АЛИСА», «АЛЬБАТРОС»), ЦЕЛЫХ МИКРОРАЙОНОВ («ВОЛЖСКИЙ»), РЕКОНСТРУКЦИИ СТАРЫХ КВАРТАЛОВ. НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СЕГОДНЯ — ЖИЛЬЕ САМОГО РАЗНОГО КЛАССА И ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ. КАЗАЛОСЬ БЫ — ЧЕМ ЕЩЕ МОЖНО УДИВИТЬ ЧЕБОКСАРЦЕВ?



В прошлом году чебоксарские строители приступили к реализации еще одного грандиозного проекта — жилого района «Новый город», который возникнет на участке между дорогой «Чебоксары–Новочебоксарск» и правым берегом Волги. Данные официальных материалов поражают своим размахом: общая площадь застройки составляет 1,756 млн кв. м, из них 1,365 млн кв. м отводится под жилые дома. Наибольшая площадь (65%) будет отдана под строения бизнес-класса — двухэтажные блочные дома на несколько семей (таунхаусы), они разместятся в центральной части «Нового города», ближе к Волге расположатся элитные особняки (25% всей застройки), на юге будет строиться социальное жилье (10%). Официальные релизы проекта обещают «высокий уровень качества и комфорта жилья по доступным ценам», предлагая приобретение жилплощади по тарифам зачастую существенно ниже сложившихся сегодня на рынке.

Хотим как лучше...

Обращает на себя внимание развивающаяся инфраструктура этого района: в каждом жилом квартале предусмотрены кафе, магазины, предприятия бытового обслуживания — они будут размещены на первых этажах жилых домов. Ближе к автодороге разместятся гипермаркеты и подземные автостоянки, на центральной площади

планируется строительство культурно-развлекательного центра и оздоровительного комплекса, будут построены несколько школ и детских садов, а на берегу Волги возникнет самый настоящий яхт-клуб — рассказывать о «Новом городе» можно действительно долго.

При застройке «Нового города» упор будет сделан на быстровозводимое малоэтажное жилье, планируется, что в самом скором времени число жителей этого района составит около 40 000 человек. Это новый инновационный пилотный проект, для реализации которого выбрана именно наша республика — здесь будут «обкатываться» не только новые строительные технологии, но и юридические, экономические и административные методы — воплощением проекта будет заниматься специально созданная «Волжская градостроительная компания». В интервью ИА REGNUM министр градостроительства и развития общественной инфраструктуры ЧР Александр Гончаров сказал: «здесь будет создана новая инженерная инфраструктура и современная благоустроенная среда проживания. Про-

ект осуществляется на основе государственно-частного партнерства и финансируется из различных источников — федерального бюджета, консолидированного бюджета Чувашии, инвестиций частных инвесторов и коммерческих кредитов Внешторгбанка». Кроме того, в реализации данного проекта на условиях софи-

нансирования строительства инженерной инфраструктуры активное участие принимают субъекты естественных монополий, таких как Газпром, РАО «ЕЭС России».

Первоначально этот проект планировалось реализовать в Пермской области, — рассказывает генеральный директор «ПГК» Олег Носов, — однако в силу многих причин была выбрана Чувашия — в республике продвинуты строительные технологии, и правительство к реализации этого проекта отнеслось с пониманием и готовностью к сотрудничеству. Наша задача состоит в том, чтобы в случае, если опыт будет удачным, распространить его по всей территории России, в первую очередь в Приволжском федеральном округе. Под удачным я понимаю схему, когда, например, затраты на монтаж коммуникаций (газ, вода и пр.) не сказываются на конечной стоимости недвижимости. По нашему мнению было бы логичным и правильным, если бы монопольные структуры либо сами финансировали строительство коммуникаций, либо компенсировали застройщикам его стоимость.

ПРОЕКТ «НОВЫЙ ГОРОД» СОЗДАЛ КОНКУРЕНТНУЮ СРЕДУ МЕЖДУ ПОДРЯДЧИКАМИ. ОНА БУДЕТ ИСПОЛЬЗОВАНА ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ЦЕНА И КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ БЫЛИ ПРИЕМЛЕМЫ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

аван плаза
ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР

- Общая площадь 14 000 кв.м.
- Удобное расположение в центре города
- 6 этажей + подземный паркинг

Аренда:

- Блоки со свободной планировкой от 100 кв.м. под отделку
- Готовые офисы с дизайн-отделкой от 50 кв.м.

Продажа:

- от 240 кв.м. под отделку

Основные резиденты и арендаторы:

- Банки
- Страховые компании
- Инвестиционные компании
- Аудиторские и консалтинговые фирмы
- Управляющие компании

Инфраструктура:

- Ресторан
- Кафе
- Конференц-зал
- Переговорные
- Галерея бутиков
- Подземный и наземный паркинг

Инженерные системы:

- Центральное кондиционирование и вентиляция
- Регулируемое отопление
- Лифты «ОТИС»
- Энергосберегающее остекление

Сервисы:

- круглосуточная охрана
- Служба-ресепшн
- Контроль доступа
- Клининг
- IT сервис, WIFI

Подробности на сайте
www.avanplaza.ru
Тел.: (8352) 37-45-45

Эксклюзивный брокер «Волгадевелопмент»
Заказчик: ООО «Аван-С» Генеральный подрядчик: СМУ-58.
Инженерные системы: ТехноСерв А/С.
Страховая компания: «Ренессанс Страхование»

реклама

Первая очередь «Нового города» по плану должна быть сдана в августе. Это будут 22 жилых дома с офисными помещениями — 274 квартиры общей площадью 26 800 кв. метров.

Первый камень «Нового города» был торжественно заложен 28 мая прошлого года президентом республики Николаем Федоровым и полпредом президента России в ПФО Александром Коноваловым, что лишний раз подчеркивает и важность, и грандиозность проекта. Первые годы будет сдаваться по 100 000 кв. м жилья с дальнейшим выходом на 250 000 кв. м. Предполагается, что здесь будут жить до 40 000 жителей.

800 000 чебоксарцев

Но не только новыми технологиями строительства и организации работ отличается «Новый город». По мысли организаторов, этот жилой район может стать тем связующим звеном, которое объединит Чебоксары и Ново-чебоксарск в один большой город — тогда, по предварительным прогнозам, число жителей новоиспеченного мегаполиса могло бы достигать 800 000 человек.

Для большинства людей слово «мегаполис» ассоциируется с очень крупным городом в несколько десятков миллионов жителей. Однако обратившись к Российскому энциклопедическому словарю, мы увидим, что это понятие очень хорошо подходит Чебоксарам: пусть не по размерам, но по смыслу. «Мегаполис — наиболее крупная форма расселения, образу-



ющаяся в результате срастания большого числа соседних городских агломераций». История Чебоксар и Ново-чебоксарска просто богата такими «поглощениями» — Иваново, Ельниково, Обиково, Кнутиха, Чандрово (а в скором будущем еще и Типсирма и Пихтулино) — в лучшем случае это названия отдельных микрорайонов, но бывает, что только название троллейбусной остановки напоминает, что раньше здесь стояла деревня.

Городов с численностью жителей свыше 800 000 человек в России ровно шестнадцать. Помимо оправданной

гордости за родной (или ставший родным в результате объединения) город это существенно повысит рейтинг Чебоксар при получении дотаций из федерального бюджета. Так, действующим российским законодательством предусмотрено, что города с населением свыше 500 тысяч человек (а сегодня столица Чувашии чуть превысит

В основу структуры «Нового города» положена схема радиальной улично-дорожной сети, которая по замыслу разработчиков должна обеспечивать удобную связь со всей инфраструктурой.



Насколько перспективным вы считаете строительство «Нового города»?

Проект «Новый город» реализуется в рамках национального проекта «Доступное Жилье», а если учесть, что его площадь достигает 1,7 млн кв. метров, то он может стать не только крупнейшим стартом комплексного строительства, но и реализацией обустройства инфраструктуры. Это, прежде всего, масштабное строительство торговых сетей, автодорог, образовательных учреждений, что, безусловно, важно для региона. Перспектива отличная — новые стандарты качества и повышение уровня содержательной части жилья, не только для граждан с высоким достатком: четверть всего построенного жилья предполагается отдать россиянам с более скромными доходами. Уверен, что для многих жителей Новочебоксарска покупка жилья в Новом городе будет привлекательным предложением, так как там строится на порядок меньшее количество добротных домов, плюс большая часть населения работает и получает образование в столице Чувашской республики. Более того, данный проект имеет все шансы привлечь новых жителей из других регионов.

Сергей Терентьев,
генеральный директор ОАО «Волжская
строительная группа»

Темпы продажи жилья в «Новом городе» будут одними из самых низких в Чебоксарах. В первую очередь нужно решить вопрос с переносом городской свалки, иначе вряд ли кто заинтересуется приобретением жилья в этом районе. В связи с чем возникает и вторая преграда — это неблагоприятная экологическая обстановка в строящемся городе. Не думаю, что для возведения большого жилого комплекса это место наиболее оптимально. И близлежащая трасса «Чебоксары-Новочебоксарск» только усугубит здоровье тех, кто будет

тут проживать. Также «напрягают» и технологии строительства, по которым возводятся дома. Мне кажется, что они не совсем предназначены для нашей местности, как в далекой Америке «ветер подул — дом из картонки упал». Да и цена будет соответствовать качеству возводимых домов — много ли можно ожидать за 11 тысяч рублей за 1 кв. м. Будет ли это комфортное и качественное жилье? Это мы сможем узнать только лет через десять.

Елена Рощина,
директор «Доррис-риэлти»

Сама почва, на которой расположен «Новый город» не очень благоприятствует строительству высотных домов — на глубине 2,5 метров начинается вода, что свидетельствует о плохой гидрологии, но для малоэтажного строительства это место идеально. С лета этого года строительство домов будет идти быстрее, так как правительство ЧР инициировало выделение Внешторгбанком больших средств на развитие этого района.

Я думаю, что через три года мы это место не узнаем — это будет очень красивый район на берегу Волги. Строительство социального жилья будет завершено за четыре года и, по моим подсчетам, в социальных домах будут проживать около трех-четырёх тысяч семей. Во многом это поможет снять проблему с недостатком жилья в Чебоксарах. Сейчас существует несколько проблем — близость грунтовых вод и очень интенсивное движение на дороге «Чебоксары-Новочебоксарск», генерирующее большое количество выхлопных газов. Проблему можно решить за счет строительства высотных домов вдоль трассы, которые защитят жилищные постройки в центре «Нового города».

Олег Насакин,
директор ООО «Экопан-Поволжье»

ла отметку 450 тысяч) могут участвовать в отборе на получение суммы до 500 млн рублей на дорожное строительство. Города-миллионники могут рассчитывать на сумму в два раза больше. Помимо дотации из бюджета, укрупнение Чебоксар повысит инвестиционную привлекательность города — сюда могут потянуться крупные торговые сети IKEA, «Ашан», «МЕГА», «Патерсон».

Другая сторона

Как и любая медаль, проект «Новый город» при всех своих явных преимуществах имеет и обратную сторону. Даже беглого взгляда на информацию о грандиозном строительстве достаточно, чтобы усомниться в возможности реализации всего намеченного (по крайней мере, в установленные сроки). Сомнения вызывают как сами темпы строительства, так и возможность найти такое большое число жителей (точнее даже — покупателей недвижимости) в новом районе. Нет сомнения, что рано или поздно при разумной ценовой политике все построенные коттеджи и таунхаусы обретут жильцов, но насколько это реально в течение ближайших лет при условии, что рынок недвижимости в нашем городе (в том числе и в социальном сегменте) не испытывает особого дефицита — вот в чем вопрос.

Вопрос с численностью жителей далеко не такой простой. Считается, что в 2010 году, объединив Чебоксары и Новочебоксарск (куда будет входить и первая очередь построенного к тому времени «Нового города»), мегаполис сможет насчитывать до 800 000 жителей. Попробуем взять в руки калькулятор и начнем считать. В Чебоксарах чуть больше 450 тысяч (причем последнее время тенденция направлена на уменьшение численности), в городе-спутнике — чуть больше 120 тысяч. «Новый город» в то время будет еще на стадии начала строительства, да и планируемые 40 000 этот жилой район наберет, скорее всего, за счет тех, кто переедет сюда из Чебоксар и Новочебоксарска. Складываем и получаем, что до заветной цифры в 800 000 нам нужен еще один Новочебоксарск. Причем по плану произойдет это всего через два года.

Инфраструктура тоже может навести на некоторые размышления: помимо восьми детских садов проект включает в себя четыре школы на 1 150 мест каждая — учитывая неоп-

ределенность с числом жителей и темпами заселения, их наполняемость (по крайней мере в указанные сроки) можно тоже поставить под сомнение, тем более, что таких больших школ даже в Чебоксарах (с числом жителей в 11 раз больше максимальной численности «Нового города») вряд ли больше семи.

Последний момент касается расположения «Нового города». Помимо соседства с крупным индустриальным предприятием — тракторным заводом — почти напротив будет находиться городская свалка, подобная дислокация найдет мало любителей (даже если принять во внимание все последние достижения в области дезинфекции и консервации мусорных по-



В случае объединения двух городов стоимость ОСАГО для жителей Новочебоксарска увеличится минимум на 30%. Для Чебоксар, скорее всего, ничего не изменится.

Ольга Володина,
«ПРОГРЕСС-ГАРАНТ»

лигонов), тем более, что жителями таунхаусов и секторов элитной застройки видятся люди с достатком далеко выше среднего.

Вопросов много — выходов только два: либо на берегу Волги и вправду вырастет инновационный жилой комплекс, востребованный жителями республики, либо это окажется неудачной попыткой воплощения благих на-

мерений. В любом случае, на этом примере будет чему поучиться всему Приволжскому федеральному округу.

1+1=1?

Проект, о котором рассказывается в этом материале, напрямую выводит нас еще к одному важному вопросу — быть или не быть Чебоксарам и Новочебоксарску одним городом (Чебоксарами)? В начале марта, вместе с выборами президента, пройдет голосование по этому вопросу, и в случае положительного выбора будет издан соответствующий указ Госсовета Чувашской республики рассматривающий процедуру и сроки объединения. И два города станут одним.

Определенные предпосылки к «единению» существуют с момента образования самого Новочебоксарска

ЧЕТВЕРТУЮ ЧАСТЬ ЗАСТРОЙКИ «НОВОГО ГОРОДА» СОСТАВИТ СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ — ТРЕХ- И ПЯТИЭТАЖНЫЕ ДОМА. ЖЕЛАЮЩИЕ БУДУТ ЗАСЕЛЯТЬСЯ ПО РАЗЛИЧНЫМ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ПРОГРАММАМ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



ТАВ



Цеха, склады, автосалоны “под ключ”

г. Чебоксары, Базовый проезд, 3А тел.: (8352) 63-74-74

в 1960 году — тут и единая нумерация телефонных номеров и троллейбусных маршрутов, и попытка единой нумерации школ (от которой, впрочем, со временем, отказались), и даже то, что в самом начале своего существования этот небольшой поселок при «Химпроме» (объективно не тянувший размерами на город) назывался... Новопромышленный район Чебоксар.

Разговоры о необходимости объединения (где непременно вспоминается троллейбусная линия, связывающая два города) ведутся не одно десятилетие. И если раньше это было сложно сделать хотя бы по причинам технического характера — города не имели общей границы, а разделялись территориями пихтулинского и типсирминского поселений — то в конце прошлого года республиканским законом они включены в состав Чебоксар. И у городов появилась общая граница. Осталось «всего ничего» — застроить пять с небольшим километров вдоль автодороги Чебоксары–Новочебоксарск для создания целостности мегаполиса (впрочем, карта Чебоксар допускает и существование разрывов — например в случае с Чандрово или Сосновкой) — именно с этой целью идеально справляется «Новый город».

По данным портала «На-связи» больше половины опрошенных (55,95%) хотят, чтобы Чебоксары сделали шаг в сторону мегаполиса, 20,76% — против этого. Как правило, не хотят объединения жители Ново-

чебоксарска, объясняя это самыми разными причинами — от привычки жить в городе с таким названием до нежелания испытывать лишние сложности от укрупнения столицы республики.

«Объединение двух городов способно повлечь за собой некоторые проблемы организационно-правового характера, — считает директор ООО «Юридическая фирма «КВЕСТ» Евгения Чернова, — одни из них вполне

для ее исполнения будет установлен определенный срок, который может быть продлен».

Если вдуматься, то для предпринимателей пакет документов, подлежащий обмену, может быть довольно объемным: от свидетельства о регистрации предприятия до расчетного счета и выписки из ЕГРЮЛ. Даже печать нужно менять — ведь там тоже старое название города! А это расходы, пусть и небольшие, да и довольно большие хлоп-

СЕГОДНЯ ЧЕБОКСАРЫ СТОЯТ В КОНЦЕ СПИСКА ТРЕТЬЕГО ДЕСЯТКА ГОРОДОВ ПО ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ. В ОБЪЕДИНЕННОМ ГОРОДЕ БУДЕТ ЖИТЬ ОКОЛО 570 ТЫСЯЧ ЧЕЛОВЕК, А ЭТО — 23 МЕСТО В ОБЩЕМ РЕЙТИНГЕ

предсказуемы, например, проволочки во взаимодействии рядовых граждан и представителей бизнеса с различными государственными и муниципальными органами — ведь слияние городов предполагает и реструктуризацию соответствующих служб. Такой опыт у нас уже был, когда районные инспекции налоговой службы в Чебоксарах объединялись в одну городскую — отголоски этого преобразования до сих пор дают о себе знать. Если будет установлена необходимость по оформлению документов для граждан и юридических лиц, то по общему правилу законотворческой техники,

можно предположить, что срок обмена документов установят в два-три года, но каждый, кто хоть раз с этим сталкивался, знает, насколько это хлопотное дело.

Скоро исполнится год, как началось строительство «Нового города» — своеобразного катализатора и символа объединения Чебоксар и Новочебоксарска. Верить или не верить в то, что этот новый район будет пользоваться успехом у горожан — личное дело каждого. До 2010 года, когда, как предсказывают официальные источники, число жителей Чебоксар должно увеличиться до 800 000 человек, осталось не так долго, и совсем скоро мы все убедимся в том, что такое «Новый город» — шаг в сторону мегаполиса или просто шаг в сторону. ■

Объединение агитируется и горячо обсуждается в обоих городах. Вот только у каждого своя мотивация.

Наружная реклама в Чебоксарах (слева) и в Новочебоксарске.

