

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗГОВОРЧИКИ

«Денег надо столько, сколько только Москва может дать»

Пермские застройщики с опаской смотрят на участки Фонда РЖС, которые должны быть реализованы на торгах уже в декабре

ЕКАТЕРИНА ГАСПЕР

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) провёл в Перми 3 декабря «круглый стол» по вопросам формирования подходов к комплексному освоению земельных участков, расположенных на территории Пермского края. Застройщики оценили предлагаемые территории как перспективные, однако раскритиковали их с точки зрения практически полного отсутствия инфраструктуры.

Министр по управлению имуществом и земельными отношениями Пермского края Андрей Шагап пояснил, что региону были переданы полномочия по распоряжению федеральными земельными участками, прежде всего, для передачи их многодетным семьям. Было сформировано более 1 тыс. таких участков, до конца 2013 года все они, по словам министра, будут переданы будущим владельцам.

Кроме того, как рассказал Шагап, уже реализованы два участка для комплексного освоения во Фролах — эти участки «уже находятся в зоне застройки, условия, которые предоставлены инвесторам, достаточно комфортные по срокам и ценам». На этих участках должно быть построено минимум 90 тыс. кв. м жилья.

«Ведётся строительство и в Лобаново, на Восточном обходе — география достаточно обширная. Есть планы и по другим территориям — Чернущка, Кудымкар и др.», — сказал министр.

По словам руководителя дирекции маркетинга и продвижения Фонда РЖС Николая Шмелёва, в рамках взаимодействия между фондом и правительством Пермского края принято решение в отношении 37 земельных участков общей площадью около 750 га. Следующими на торги будут выставлены три участка, которые идут двумя лотами.

Предлагаемые земельные участки расположены в Пермском районе. Аукционы по ним планируется провести 16 декабря. Участки расположены в 10 км на юго-восток от центра Перми между населёнными пунктами Паздерино и Фролы. Общая площадь трёх земельных участков — более 62 га, они предназначены для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе малоэтажного.

Начальная цена права аренды двух земельных участков, входящих в состав единого лота, общей площадью 53,21 га составляет 5086000 руб., в т. ч. НДС 18%. Шаг аукциона — 250 тыс. руб. Срок договора аренды — семь лет. В соответствии с аукционной документацией, минимальный объём общей площади

жилых помещений в застройке должен составлять 75 тыс. кв. м. При этом доля малоэтажного жилья должна составлять 100%, доля жилых помещений экономкласса — не менее 75%.

Начальная цена права аренды земельного участка площадью 8,79 га составляет 487 тыс. руб., в том числе НДС 18%. Шаг аукциона — 20 тыс. руб. Срок договора аренды — три года. Компания-застройщик должна возвести на этом участке не менее 3 тыс. кв. м малоэтажного жилья. При этом доля жилых помещений экономкласса также должна составлять не менее 75%.

При этом, как отметил Шмелёв, практика показывает, что все застройщики стараются увеличить минимальную площадь застройки, и эти участки «также не должны стать исключением».

Николай Шмелёв, руководитель дирекции маркетинга и продвижения Фонда РЖС:

— *Работая с фондом, застройщик приходит к пониманию, что выгоднее работать на обороте, реализовывать в три раза больше квадратных метров жилья, чем сидеть на одном проекте четыре года. Мы не влияем на строительный процесс, оказывая содействие на подготовительном и заключительном этапах реализации проекта.*

Фонд реализует комплексный подход — прежде всего, это содействие в обеспечении участков инженерной инфраструктурой, снятие административных барьеров, содействие в обеспечении финансирования. За 2012–2013 годы введено в эксплуатацию более 2 млн кв. м жилья, доля экономкласса на этих площадках составила около 45%. Оптимизация технических условий подключения к сетям позволила добиться экономии для застройщика почти в 35%. Всё это даёт результат снижения стоимости 1 кв. м.

Для привлечения внимания застройщиков Фонд РЖС предоставляет гарантии выкупа части построенного жилья на своих участках — до 35% малоэтажного и 25% многоэтажного жилья. Но на сегодня, по словам Николая Шмелёва, ни один застройщик этим правом не воспользовался. «Эта возможность интересует застройщиков на начальном этапе реализации проекта, к тому же это дополнительные гарантии банку», — пояснил он.

Андрей Шагап, министр по управлению имуществом и земельными отношениями Пермского края:

— Каждое мероприятие, которое проводит Фонд РЖС, настраивает на оптимистичный лад. Мы будем продолжать наше сотрудничество, которое должно вылиться в то, что будет застроено множество земельных участков, снизятся цены на жильё. Радует, что фонд не ограничивается проведением аукциона, а отслеживает судьбу каждого участка, прилагает все силы для осуществления контроля и оказания помощи вплоть до того, пока не будет решён тот или иной проект.

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



Строительные компании также вправе рассчитывать на проектную документацию на различные типы малоэтажных домов. По словам начальника отдела проектной документации Фонда РЖС Сергея Калугина, сегодня в библиотеке фонда насчитывается 35 проектов рабочей документации. С 2010 года фонд осуществляет долгосрочный проект «Дом XXI века», в рамках которого совместно с Союзом архитекторов России проводит архитектурные конкурсы. Поэтому вся проектная документация фонда состоит из проектов победителей этих конкурсов.

Сергей Калугин, начальник отдела проектной документации Фонда РЖС:

— *Все проекты имеют положительное заключение государственной и негосударственной экспертиз. Это дома экономкласса, но если посмотреть внимательнее, то можно увидеть, что объёмно-планировочные решения настолько интересны, что ими могут заинтересоваться и более состоятельные люди. Стоимость 1 кв. м составляет не более 25 тыс. руб. Вся проектная документация может быть востребована вне зависимости от климатической зоны, так как энергоэффективность домов очень высокая. Дома экономичны в эксплуатации.*

Однако, несмотря на все перечисленные привлекательные условия, застройщики оптимизм фонда не поддержали и выразили сомнения насчёт реальной возможности обеспечения участков инженерной и социальной инфраструктурой.

Генеральный директор ОАО «Строительно-монтажный трест №14» Владимир Мачехин назвал площадку интересной, но при этом добавил, что «кто бы сегодня ни взял эту землю (а я не знаю, кто её будет брать), сетей нет, а нет сетей — нет работы».

Технический директор ОАО «Камская долина» Светлана Соснина выразила заинтересованность в содействии

со стороны фонда при строительстве социальных объектов. Судя по ответу Николая Шмелёва, ожидать его не стоит: «Когда мы вовлекаем земельные участки, мы считаем экономику проекта, смотрим на проект глазами застройщика. Мы понимаем, что не в каждом муниципалитете есть бюджет для того, чтобы выполнить нагрузку по строительству социнфраструктуры. При минимальном объёме застройки считаем «социалку» вполне приемлемой, даже если застройщик будет делать её за свой счёт. Надо смотреть, какой объём жилья будет строиться, и подходить к этому вопросу сбалансированно».

Реальные цифры привёл глава администрации Пермского района Игорь Бедрий. По его словам, для обеспечения инфраструктурой участков, выделенных для многодетных семей, требуется 2,5 млрд руб.

«При бюджете Пермского района в 400 млн руб. мы это никогда в жизни не построим. Денег надо столько, сколько только Москва может дать. Говорят о том, что в Пермском районе есть много площадок для строительства, но кто будет решать вопросы по дорогам, инженерной и социальной инфраструктуре?» — возмутился чиновник.

Андрей Шагап согласился, что «проблема есть», заметив, что подобные дискуссии вполне оправданны.

«Территории, которые мы сегодня рассматриваем, интересны для строительства жилья, но они действительно не обеспечены сетями, — пояснил министр. — Ещё вчера они использовались совсем для других целей. Но их нужно осваивать и заполнять социальной и инженерной инфраструктурой. Понятно, что это достаточно большие затраты, и одному Пермскому району будет это тяжело сделать. Для этого есть федеральные и краевые программы, и нужно двигаться в этом направлении». ■