

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗГОВОРЧИКИ

# «Городу нужно больше квадратных метров»

## Участники пермского рынка недвижимости обсудили свои насущные проблемы

Оксана Клиницкая

Очередной Камский форум профессионалов рынка недвижимости в 2014 году показал лучшую явку, чем в прошлом году, когда мероприятие проигнорировали чиновники и большинство пермских строителей (тогда, напомним, форум совпал с пленарным заседанием краевого Законодательного собрания). Ключевой темой IX Камского форума стал «Российский город будущего». Наиболее жаркие обсуждения вызвали вопросы оборота земли, застройка центра Перми, градостроительная политика, развитие инженерной и социальной инфраструктуры, а также потенциал законотворчества, способного ответить на все эти вызовы.

**Н**а фоне соседних регионов застройка Перми выглядит не самым лучшим образом. Это подтверждают аналитические данные: 48% сданного в 2013 году жилья — индивидуальное, при этом почти половина новостроек (515 тыс. кв. м) расположены в Перми, сообщила председатель комитета по аналитике НП «РГР. Пермский край» Эльвира Епишина. При этом устаревший физически и морально жилфонд, построенный до 1950 года, в Перми занимает 43,1%, в Екатеринбурге — 37,3%, в Омске — 30%, в Тюмени — 24,4%. Жилфонд, возведённый после 1950 года, в Омске — 43,2%, в Перми — 36,9%, в Екатеринбурге — 36,7%, в Тюмени — 35,4%. Доля современного фонда в Тюмени — 40,2%, в Омске — 26,9%, в Екатеринбурге — 26,1%, в Перми — 20%.

**«Мы так долго хотели миллион, и мы наконец его получили»**

Председатель совета директоров ОАО «КД Групп» Андрей Гладиков отметил, что 2013 год характеризуется большим объёмом ввода индивидуального жилья. И это происходило в основном в территориях Пермского края, где приостановлена централизованная застройка.

**Виктор Суэтин, генеральный директор ОАО «Стройпанелькомплект», председатель ассоциации «Пермские строители»:**

— Мы так долго хотели миллион, и мы наконец его получили. Но в Пермском крае проживает 2,3 млн жителей, и одного миллиона квадратных метров нового жилья недостаточно. 2014 год меня больше напрягает, поскольку в 2013 году Пермь сдала 500 тыс. кв. м, поэтому в этом году на рынок земли должно быть выброшено не меньше, а её нет. Сегодня застройщики пользуются землёй, которую приобрели на

вторичном рынке, а он не резиновый. В 2016 году прослезимся. Будет плачевная ситуация, если не сможем вводить в оборот столько же земли, сколько выводится. Хотелось бы, чтобы губернатор обратил на это внимание.

«Городу нужно больше квадратных метров, у нас только одна проблема — это земля», — солидарен с Суэтиным директор по маркетингу и развитию ОАО «Сатурн-Р» Сергей Репин.

Сторонником необходимости ввода в оборот новых земель является и заместитель главы администрации Перми Виктор Агеев. Он отметил, что на уже застроенных территориях 1 млн кв. м жилья вводить невозможно. «Хорошо, что это было понято и были внесены изменения в генплан, который предполагает масштабную застройку доступным жильём, и с этой точки зрения картина изменится», — ожидает Агеев. — Сегодняшняя картина объясняется той политикой, которая реализовывалась в городе в недавнем прошлом».

Генеральный директор ООО «СтройРегион Холдинг» («Ренова-СтройГрупп — Пермь», ГК «Кортрос») Станислав Киселёв считает, что показателем активного строительства в любом городе является наличие кранов. Их количество в Перми он считает явно недостаточным. «Пермский край далеко не лидер среди соседних субъектов Федерации», — говорит топ-менеджер.

Заместитель министра по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края Николай Гончаров заверил, что объём вводимых в оборот земель в 2014 году будет соразмерен площади, застроенной в 2013 году.

**«Не важно, кто сегодня мэр»**

Уполномоченный по правам человека в Пермском крае Татьяна Марголина видит необходимость в при-

влечении горожан к обсуждению градостроительной политики как перспективной программы. «Принятые документы не учитывают мнение горожан, — говорит она. — Те же публичные слушания подвергаются манипуляциям, когда одна сторона выслушана, а другая представляет иную точку зрения и не выслушана. Это очень серьёзная проблема, будущую выносить на рассмотрение».

Станислав Киселёв считает, что необходимо уделить внимание градостроительной политике. Так, по его словам, в центре города сохраняется ограничение высотности в шесть этажей, связанное с архитектурным наследием. «В Перми — солидное собрание архитекторов, требуется их слово, чтобы город выглядел достойно и солидно», — предлагает Киселёв. По его мнению, стоит обратить внимание на ветхое жильё, которое занимает центральные районы и «либо пугает незастроенными площадками, либо имеет старые полуразвалившиеся дома».

«Путешествуя по городу, вижу много одноэтажного ветхого жилья», — солидарен Сергей Репин. По его данным, в таких домах «сотни прописанных людей», которых сложно расселять, а дом, построенный в таком месте, себя не окупит.

«Проблема — центр Перми», — соглашается президент, председатель правления корпорации «Девелопмент-Юг» Евгений Муравьёв.

**Лилия Ширяева, заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края:**

— Остаюсь сторонником развития города на застроенной территории. Нужно расселять ветхое и аварийное жильё, сносить гаражи. Власти Перми недостаточно системно подошли к реализации генплана. Давайте искать пути, как изменить федеральное законодательство. В борьбе с незаконным прописыванием людей нужно менять идеологию, чтобы мы могли вовлекать землю в оборот. Диалог на уровне края не выстроен, если так будет продолжаться, то миллиона квадратных метров достигнем, только регистрируя то, что построено давно. Почему нет диалога? Кто-то не хочет его выстраивать, только и всего.

Заместитель председателя Пермской городской думы Юрий Уткин оказался единственным из участников форума, кто заявил, что «в Перми нет дефицита жилья», поясняя: «Не все сданные дома заселены». «Есть дефицит возможностей у приобретателей жилья», — считает Уткин. По его мнению, ущемить квадратный метр жилья можно путём государственно-частного партнёрства, но «сейчас нет соответствующего федерального закона».

Юрий Уткин также отметил, что в рамках государственно-частного партнёрства все соглашения можно регистрировать в Министерстве юстиции РФ. Соответствующий законопроект находится в Госдуме. «Это говорит о невозможности взятых на себя обязательств, и равные права отстаивания своих интересов появляются в суде, — размышляет депутат. — Лично я ожидаю принятия этого законопроекта, так как он принят в первом чтении. Все контрактные обязательства будут исполняться каждой стороной, кто бы ни приходил и ни уходил».

Депутат краевого Законодательного собрания Алексей Бурнашов также выступает за развитие государственно-частного партнёрства, предлагая перенять опыт других регионов.

Плохая черта — это отсутствие преемственности власти, подчёркивают участники форума. «Нельзя сказать, что при других губернаторах всё было плохо, надо брать лучшее», — уверен Андрей Гладиков. «Преемственность градостроительной политики хотелось бы сохранить для жителей города», — вторит ему Юрий Уткин, отмечая необходимость составления «дорожной карты».

«Всё, что связано с культурой, — это вообще мрак, у нас сплошь памятники одни. Говорят: вот тебе территория, расселяй, всё будет отлично. Расселил — говорят: стол, теперь здесь будет деревня, два этажа, а деньги мы тебе прощаем, — возмущается Виктор Суэтин. — Где преемственность власти? О чём мы говорим? Кто пойдёт сюда? Не важно, кто сегодня мэр, какая пришла к власти партия».

**Евгений Муравьёв, президент, председатель правления корпорации «Девелопмент-Юг»:**

— У Перми есть одно огромное преимущество. Краснодарская фирма решилась реализовать в городе долгосрочный проект комплексного освоения территории в связи с тем, что здесь существует рынок труда, который имеет положительную тенденцию в случае развития экономики, как российской, так и мировой. Ключевыми для развития территории являются рабочие места. Это приоритет города с имеющимся градостроительным потенциалом.

Единственное, чего не хватает Перми, — это чёткой стратегии развития. Без взаимодействия законодательных и исполнительных органов власти невозможно создать благоприятные условия для устранения всех административных барьеров, чтобы территория развивалась в разумных направлениях. Ключевой является роль муниципалитета в выработке инструментов развития города.