

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ



ФОТО АЛЕКСЕЙ ГУЩИН

«Почти рейдеры покупают земельные участки»

В 2013 году на долю индивидуальной застройки пришлось 50% от построенного объёма жилья, обратил внимание и депутат Законодательного собрания, директор пермского филиала ОАО «МРСК Урала» — «Пермэнерго» Олег Жданов. Он считает, что 1 млн кв. м — заниженная цифра, аргументируя это тем, что из года в год растёт количество заявлений на технологическое присоединение к электросетям. В 2009 году их было 1 тыс., в 2013-м — 17 тыс., из которых исполнено 12 тыс.

«За каждой из заявок стоит 8 тыс. кв. м, но таких площадей в малоэтажных домах не найдётся. Причём половина заявок — это пригород Перми, где существует не введённое и не доведённое до ума жильё», — поясняет топ-менеджер.

Причиной долгостроя Жданов считает «индифферентность власти».

По его словам, строительство в пригороде Перми развивается спонтанным способом, бессистемно. «Почти рейдеры покупают земельные участки без коммуникаций, без понимания, где будут проходить дороги. Так мы рождаем массу необеспеченных инфраструктурой посёлков», — переживает Жданов. Он предполагает, что у индивидуальной застройки большой потенциал, поскольку «семьи, которые преодолели порог финансовой несостоятельности, будут искать индивидуальное жильё».

Олег Жданов, депутат Законодательного собрания Пермского края, директор пермского филиала ОАО «МРСК Урала» — «Пермэнерго»:

— Законопроект о капитальном ремонте многоквартирных домов, который во втором чтении 20 февраля рассмотрит краевое Законодательное собрание, приведёт к ситуации, когда люди начнут задумываться — зачем платить «за того парня», не лучше ли построить свой дом? Значительное повышение налога на недвижимость при наличии второго жилья приведёт к тому, что граждане будут выбирать, жить им в городе или в своём доме.

Не все индивидуальные дома, которые построены, поставлены на учёт, отмечает Виктор Суэтин. Поэтому, по его словам, хороший подспорьем для статистической отчётности станет, если они будут зарегистрированы в одном году: «Нет проблем сдать миллион и даже больше».

Андрей Гладиков напоминает, что до 2008 года для местных администраций были установлены целевые показатели ввода жилья, и это заставляло глав интересоваться, что происходит на строительном рынке, стимулировать застройщиков. После отмены показателей в сфере внимания остались только Березники. Но в последнее время стал проявляться интерес к новому строительству в Чусовом и Лысьве.

По мнению Виктора Суэтина, ежегодно Камский форум собирает «только застройщиков и депутатов», а власти «игнорируют это мероприятие». ■

«Без оглядки входит в проект»

Качество индивидуальной застройки в Перми оставляет желать лучшего. Инженерными системами обеспечено 500 тыс. кв. м жилья из миллиона.

«Мы живём в XXI веке и не должны забывать, что туалет — это не дырка в земле, — считает Андрей Гладиков. — Нужно переходить к качеству жизни, которое должна задавать власть». В частности, он видит необходимость в появлении программы развития инженерной инфраструктуры, разбитой по годам.

С инженерной инфраструктурой в целом в России достаточно острый и сложный вопрос, считает ведущий специалист отдела продаж PAN City Group Алексей Агафонов. «Наша компания вынуждена решать вопрос самостоятельно», — говорит он.

Тема дефицита школ, детских садов и спортивных площадок близка Алексею Бурнашову. «В погоне за количеством квадратных метров мы забываем о социальной инфраструктуре», — считает он.

В Молодёжный парламент Пермского края часто обращаются молодые семьи, которые, переехав в новые дома, не могут отдать своего ребёнка в садик и в школу, рассказывает член Молодёжного парламента Александр Молоковский. В новых микрорайонах нет спортивной инфраструктуры, напоминает он: «Результаты точечной застройки микрорайона Парковый приводят к тому, что все школы работают в две смены с нарушением санитарных норм и правил».

Юрий Уткин заметил, что проживает в микрорайоне Пролетарский, где в каждом дворе есть спортивные площадки, но используются они в среднем три-четыре часа в день. Депутат считает, что необходим организатор досуга, и Молодёжный парламент мог бы в этом участвовать.

Окупаемость детского учреждения — 14–15 лет, и в условиях перехода на подушевое финансирования необходимо 100%-е заполнение, а новые микрорайоны не могут это обеспечить. Но может быть удачным формат, когда детский сад и школа находятся в одном здании, что нашло применение на Липовой горе. «Детям психологически хорошо и родители довольны», — рассказывает Юрий Уткин.

Андрей Гладиков отмечает, что в трёх микрорайонах, где «КД Групп» ведёт застройку (Окуловский, Красные Казармы — Арсенал, Юбилейный), предусмотрены площадки под строительство детских садов и школ, но «вопрос вызывает механизм финансирования». «Строительство школы с отделкой — это 1 млрд руб., и ни один инвестор не станет без оглядки входить в проект», — напоминает Гладиков.

Виктор Агеев согласен с тем, что расселение ветхого жилья — очень непростая задача, требующая вложения немалых средств: «Непросто согласовать такие решения и обосновать затраты на эти цели в нашей городской думе».

«Если бы я был иногородним инвестором, то после слов Виктора Геннадьевича, мол, тут всё мрак, надо бежать отсюда, я бы действительно убежал. Мы строим столько, на сколько нам хватает денег, — замечает Виктор Суэтин. — За строительство отвечает вице-мэр. Строительный бизнес — отрасль, которая зависит только от чиновников. Чиновник не работает — ничего не получается. Деньги превыше всего, только тогда будет развиваться город. Выслушав Агеева, я вздрогнул. Но, надеюсь, всё не так плохо».

Алексей Агафонов, ведущий специалист отдела продаж PAN City Group:

— Развитие инфраструктуры, в том числе социальной направленности, мы учтываем при создании загородных комплексов, так как сейчас это один из клю-

чевых факторов приобретения загородного жилья. В части жилой недвижимости при строительстве масштабных жилых комплексов необходима законодательная база для регулирования площади застройки, учитывающей потребность в социальной инфраструктуре.

Евгений Муравьёв уверен: власти понимают, что отставание социальной инфраструктуры является сдерживающим фактором строительства, но «инструменты влияния есть». Глава компании «Девелопмент-Юг» привёл пример, когда власти Краснодара повысили норму парковочных мест, тем самым были урегулированы объёмы строительства, и этим шагом была фактически остановлена центральная застройка города. При имевшихся масштабах освоения старого Краснодара рост парковочных мест становился экономически нецелесообразным. «Можно ли эту меру назвать антириночной? Ни в коем случае! — восклицает Муравьёв. — Муниципалитет должен выполнять свою роль органа, который определяет застройку».

«Принимая региональный закон о предоставлении земельных участков многодетным семьям, мы включили в него фразу, что участки должны быть обеспечены инфраструктурой, в остальных законах такого нет», — видит необходимость установить этот пункт в других документах депутат краевого парламента Олег Жданов.

«Из года в год мы обсуждаем одно и то же»

Екатерина Пахомова, председатель совета НП «РГР. Пермский край»:

— Власть бизнесу не доверяет, бизнес не доверяет власти. Нет того лица, которое могло бы системно, глобально и стратегически взглянуть на всю ситуацию. Никто не может сказать, что должно быть комплексное развитие территории. Из года в год мы обсуждаем одно и то же. Хотели выйти за рамки стандартного обсуждения, но в очередной раз каждый высказал свои проблемы, и все забыли про людей. Эта площадка была показателем того, что городская власть закрыта.