

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРОИТЕЛЬ

Виктор Суетин: Ипотека должна стать более доступной для граждан

Генеральный директор ОАО «Стройпанелькомплект» поговорил в «Лобби-холле» телекомпании ВЕТТА о рецептах решения «квартирного вопроса»

Валерий Мазанов

— Виктор Петрович, пожалуй, самая громкая цифра прошлого года, если говорить о строительном секторе, — это 1 млн кв. м, который был сдан в Пермском крае за 2013 год. Некоторые эксперты говорят, что в этой цифре много «статистического лукавства». Как вы оцениваете адекватность этой цифры?

— Цифра совершенно адекватная. Действительно, сдали миллион, я думаю, даже чуть больше. И в этом году имеется возможность сдать даже больше, чем миллион. Потому что сегодня в Пермском крае есть замечательный резерв. Это частные дома, которые не поставлены на учёт.

Необходимо частный сектор, загородные коттеджи регистрировать. Во-первых, это дополнительные налоги, а во-вторых, это реальное жильё — дома, в которых живут люди.

Такой резерв незарегистрированного жилья у Пермского края составляет, наверное, более 500 тыс. кв. м. Точную цифру не могу назвать, но анализ я сделал путём вычислений по подключению к энергоресурсам. То есть это условная цифра — может быть, она даже больше, но вряд ли меньше.

— По вашим оценкам, так ли нужен нам этот миллион? Какова ёмкость рынка?

— На самом деле миллион квадратных метров для Пермского края — это не так уж и много. Если посчитать, то на одного жителя Пермского края строится примерно 0,3 кв. м в год дополнительно. Цифра одна из самых низких в Приволжском федеральном округе. А к 2020 году должно быть как минимум 1 кв. м. Нам ещё идти и идти до этой цифры.

Миллион — это абсолютно удобоваримая цифра относительно рынка. То есть 1 млн кв. м в Пермском крае продаётся. Думаю, если мы будем увеличивать объёмы ввода так, как поставил задачу губернатор — 1,1 млн кв. м в 2014 году, а в 2016 году — 1,5 млн кв. м, то и это жильё будет реализовываться.

Кроме того, сегодня сделан упор именно на жильё эконом-класса, то есть недорогие квартиры. Возможность купить небольшую квартиру у жителей Пермского края всё-таки имеется. Если, конечно, будет доступность покупки — а это не только цена, но и возможность

кредитоваться под не очень большие проценты. Сегодня, конечно, проценты по ипотеке очень высокие: 12, 13, 14...

— Вы назвали только одно «если». Многие ваши коллеги могут добавить: если будут снижены административные барьеры; если будут прозрачные и более гибкие механизмы предоставления площадок; если будет облегчена процедура подключения к сетям и так далее, и тому подобное. В Законодательном собрании существует рабочая группа, которая эти предложения уже года два адресует власти. Вы как строитель видите, что есть некая реакция от властей? Стало ли работать легче?

«Сказать, что наступило какое-то облегчение относительно административных барьеров, конечно же, нельзя... Как мы оформляли годами землю, так годами её и продолжаем оформлять»

— Вы совершенно правы, этих «если» очень много. У строителей этих «если» просто десятки. Потому что это, наверное, самая зависимая от работы чиновников отрасль. Строить даже этот 1 млн кв. м приходится с огромными усилиями, преодолевая административные барьеры.

Сказать, что наступило какое-то облегчение относительно административных барьеров, конечно же, нельзя. Мы с Ассоциацией «Пермские строители», руководителем которой я являюсь, несколько лет назад очень серьёзно работали по уменьшению административных барьеров. При Пермской торгово-промышленной палате была создана «административная гильотина». Одобрение на её создание дал ещё губернатор Олег Чиркунов, и тогда мы далеко продвинулись вперёд. Но потом всё остановилось. Как мы оформляли годами землю, так годами её и продолжаем оформлять.

То есть бюрократических препон очень и очень много. При этом администрация должна по указанию нашего президента решить задачу: получать разрешение на строительство, пройдя

все бюрократические процедуры, следует примерно за 180 дней. Эта задача должна быть решена совсем скоро — в ближайшие годы. Но мы пока очень далеки от этой цели.

— Зато идёт бурное и очень стремительное движение на другом направлении — Генеральный план Перми. Приняты знаменитые 17 поправок, после которых некоторые даже стали говорить, что о существовании генплана в принципе можно забыть. Мол, его выбросили в корзину, и теперь снова всем рулит административный ресурс. Согласны вы с этим суждением или нет?

— Давайте сначала мы разберёмся в том, что такое Генеральный план Перми. Это концепция о том, каким образом будет развиваться наш город на протяжении нескольких десятилетий. Допустим, до 2050 года. Вот что такое генплан.

Например, в нём была заложена идея о том, что Пермь должна развиваться по европейской системе: некие закрытые кварталы, в которых будет удобно и комфортно. И нужно ограничить высотность. Идея очень интересна. Но для реализации такого генплана необходимо, чтобы возникли все условия для этого. Экономические, юридические, политические и так далее — даже нормативы Российской Федерации по проектированию

нужно было подгонять под наш генеральный план. Но это невозможно.

Может быть, когда-то и изменится ситуация. Но на сегодняшний день во главе угла стоит экономика.

Построить в центре города, снеся несколько десятков бараков, трёх или четырёхэтажные дома, нецелесообразно экономически. Цена квадратного метра неимоверно возрастает. Поэтому никто не пошёл по этому пути. И нужно было

«Огромное спасибо Олегу Чиркунову за то, что он осуществил проект по строительству объездных дорог вокруг краевой столицы. И теперь Пермский район стремительно развивается, динамика его развития гораздо быстрее, чем развитие Перми»

выбирать: или Пермь не развивается, а развиваются её окраины и пригород, или надо что-то в корне менять. Поэтому и возникли эти 17 поправок.

Так или иначе, Пермь всё равно бы расширялась. Мы как застройщики, которые застраивают крупными жилыми комплексами или целыми микрорайонами, ушли из Перми в самом начале реализации нового генплана. Потому что площадок для того, чтобы «привязать» к ним микрорайон, практически нет. Может и есть, но они не торгуются.

Мы ушли в Пермский район. Огромное спасибо Олегу Чиркунову за то, что он осуществил проект по строительству объездных дорог вокруг краевой столицы. И теперь Пермский район стремительно развивается, динамика его развития гораздо быстрее, чем развитие Перми.

— Среди 17 поправок есть три, которые вызывают наиболее острые дискуссии. Перенос зоопарка, застройка эспланады и Бахаревки, которая, говорят скептики, вообще никогда не будет построена. Каково ваше мнение по поводу этих трёх позиций?

— Действительно, вокруг зоопарка идут бурные споры. Но для меня как для жителя Перми Черняевский лес идеально подходит для зоопарка. Хорошая доступность. В Москве ведь тоже зоопарк находится в центре города. Кто-то считает, что «погибнет Черняевский лес»? В этом много надуманного. Сегодня там много неухоженной территории. Я не понимаю, почему не сделать это цивилизованно и доступно для всех жителей города.

Мне также очень нравится идея освоения подземного пространства эспланады. Это по сути дела такой же объект, как в Москве Манежная площадь. Шикарные магазины, хорошие кафе, великолепное место отдыха. Когда бываю в Москве, всегда там прогуливаюсь. Если появится своеобразная «Манежка» у нас в Перми — это будет здорово. Никто ведь не занимает площадь для массовых гуляний — пожалуйста, пусть она будет.

Что касается Бахаревки — думаю, такие микрорайоны нужны. И спор идёт не о том, строить или не строить. Спор идёт о другом: за чей счёт туда подвести инженерную инфраструктуру?