

Виктор Суэтин: 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 — 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

«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 быстрей, чем развитие Перми»

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 неизменно возрастает. Поэтому никто не пошёл по этому пути. И нужно было

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 была расширяться. 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 торгаются.

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 быстрей, 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?