

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗГОВОРЧИКИ

Что мешает «Эконому»

Виктор Басаргин и Дмитрий Самойлов озадачились потенциалом городских земель для активизации жилищного строительства

Оксана Клиницкая

Краевые власти озабочились выполнением плана по строительству жилья. Глава администрации Перми Дмитрий Самойлов считает, что для успешной застройки города необходимо внести изменения в градостроительную политику, а также изменить нынешний подход к оценке исторических кварталов на предмет их застройки. В решении этого вопроса готов принять участие губернатор Виктор Басаргин. Он намерен помочь застройщикам наладить их отношения с сетевыми компаниями. Одна из мер — не повышать тарифы сетевикам за счёт инвестиционной надбавки.

На состоявшемся 12 августа заседании Градостроительного совета при губернаторе министр строительства и ЖКХ Пермского края Дмитрий Бородулин сообщил о перспективах развития жилищного строительства, о планах застройщиков и основных проблемах отрасли. Чиновник напомнил, что работа градсовета начиналась именно с обсуждения жилищного строительства.

В 2014 году застройщики планируют сдать в эксплуатацию 846,3 тыс. кв. м, что составляет 85% от планового показателя, утверждённого для Пермского края Министерством регионального развития РФ. Перед Прикамьем также стоит задача ввести к 2020 году 1 тыс. кв. м жилья в расчёте на каждого жителя региона. По итогам 2013 года в крае введено 0,38 кв. м, это ниже текущего среднего показателя в Приволжском федеральном округе, где он составляет 0,46 кв. м.

По оценке Дмитрия Бородулина, строительство многоквартирных жилых домов наблюдается в двух третях муниципальных районов края, в оставшейся трети новое строительство не велось несколько лет.

В общей сложности муниципалитеты разных уровней выдали 273 разрешения на строительство жилья общей площадью 1,884 млн кв. м. При этом приостановлено действие разрешений для 38 объектов общей площадью 421 тыс. кв. м (22% от общего числа выданных разрешений).

Подкрепление реализации планов ввода многоквартирных домов выдаными разрешениями на строительство не радует краевые власти. Если текущий год обеспечен на 100%, то на 2015-й выдано всего 60% разрешений, на 2016-й — 40%. При этом цикл получения одобрений на строительство длится два года, заметил Бородулин.

«Пермь по-прежнему будет лидером по вводу новых квадратных метров жилья, поэтому на неё будет направлено повышенное внимание», — заявил Дмитрий Бородулин. План для Перми на 2014 год — 625 тыс. кв. м, на 2015-й — 775 тыс. кв. м (1020 тыс. кв. м для края в целом).

Дмитрий Бородулин выделил четыре главные проблемы отрасли, это —

земельные участки, инженерная инфраструктура, административные барьеры и стимулирование спроса.

Для наращивания объёмов строительства жилья экономкласса край примет участие в федеральной программе «Жильё для российской семьи». В её рамках государство обещает купить построенную застройщиками инженерную инфраструктуру. При этом её стоимость не может быть выше 4 тыс. руб. за 1 кв. м. Бородулин призвал застройщиков присоединиться к участию в этой программе, отметив, что госсреда определена на уровне 30 тыс. руб. за 1 кв. м. Среди требований к строительным компаниям — работа на рынке не меньше трёх лет, объём введённого жилья не менее 25 тыс. кв. м.

По расчётом министра, для выполнения плана по сдаче жилья в ближайшие три года в крае должно быть выставлено на аукцион 100 тыс. кв. м земли не только для возведения многоквартирных жилых домов, но и для индивидуального строительства.

Бородулин удручен тем, что для освобождения земельных участков застройщики не торопятся расселять старые дома: «Был опыт, когда расселение ветхого и аварийного жилья проводили сами застройщики. Таких проектов в Перми сейчас нет».

Министр видит необходимость в стимулировании покупательского спроса. Катализатором процесса, по его мнению, могут стать банки. И они оправдывают надежды чиновника: объём выдачи ипотечных кредитов увеличивается, но при этом растёт и процент. Средневзвешенная ставка в Пермском крае составляет 12,7%.

«Чуть выше среднероссийской, — комментирует Бородулин. — Радует, что Центробанк среди задач обозначил сдерживание ставок ипотечного кредитования. Вплоть до прямых директив. Надеюсь, государственная политика будет сводиться к тому, чтобы ставки по ипотеке не росли».

Доклад Бородулина не устроил Лилию Ширяеву.

Лилия Ширяева, заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края:

— Моя понимание вопроса развития жилищного строительства расходит-

ся с мнением профильного министерства. Застройщики сами создают план, который нужен власти для того, чтобы отчитаться перед Москвой. В докладе представлена статистика. Даже риторика неподходящая. Хотелось, чтобы мы обсуждали, что министерство сделало, делает и планирует. Такой работы не вижу, и это проявилось в докладе. Прозвучал вопрос, почему застройщики не расселяют ветхое и аварийное жильё. Эта проблема постоянно обсуждается на форумах, вы их не посещаете, поэтому не знаете.

За Дмитрия Бородулина вступил губернатор.

«Когда следим за жилищным строительством, есть определённая тревога, дойдём ли до конца и сохраним ли объёмы? Не видеть успеха в жилищном строительстве нельзя. Два года назад риторика была та же. Лилия Геннадьевна нам говорила то же самое. Результаты совместной работы показывают совершенно другое», — заявил Виктор Басаргин.

Не в сети

«Строительство комфортного, но недорогого жилья — задача федерального масштаба, поставленная перед регионами премьер-министром РФ, председателем партии «Единая Россия» Дмитрием Медведевым. Что такое жильё экономкласса? Да, это менее комфортное жильё, чем, скажем, жильё премиум-класса, но оно и более доступное. Значит, за те же деньги можно решить гораздо больше проблем наших граждан, остро нуждающихся сегодня в жилье. И партия «Единая Россия» всячески способствует через своё присутствие в органах власти развитию жилищного строительства в регионе», — рассуждал накануне совещания генеральный директор ОАО «ПЗСП», секретарь регионального отделения партии «Единая Россия» Пермского края Николай Дёмкин.

Однако на протяжении нескольких лет о дефиците инженерной инфраструктуры и возникающих в связи с этим проблемах освоения земельных участков строители твердят постоянно.

«Когда вы, Виктор Фёдорович, пришли на нашу территорию, вы говорили о необходимости создания органа, корректирующего подключение к инженерным сетям. Такого органа нет. Мы строим быстрее, чем появляется инфраструктура. Несём риски на финиш сдачи домов. Не знаем, решили или нет сетевики свои вопросы», — напомнил губернатору Николай Дёмкин.

Дёмкина поддержала технический директор ОАО «Камская долина» Светлана Соснина: «Правила землепользования и застройки имеют один регламент, архитектурно-исторический регламент — другой документ. Полгода потратили

на согласование. За это время появился 17-этажный дом. Нужен регулирующий орган».

Как оказалось, Виктор Басаргин разделяет мнение застройщиков. «Инфраструктура — якорь, который тянет вниз жилищные проекты. Тарифы для сетевых компаний повысили, предусмотрев в них инвестиционную составляющую. Любая ресурсоснабжающая организация должна развивать свою инфраструктуру», — заявил в ответ глава региона. Он решил провести совещание по этому вопросу и не утверждать новые тарифы до получения от коммунальщиков подтверждения в развитии сетей.

Кроме того, краевому правительству и Региональной службе по тарифам предстоит проанализировать инвестиционные программы коммунальных предприятий: они должны выполняться в отведённый срок и качественно. Губернатор также поручил администрации Перми и муниципалитетам создать в крае совещательные органы для синхронизации планов застройщиков с ресурсоснабжающими организациями.

Бег с препятствиями

Представители строительного сообщества не преминули пожаловаться на административные барьеры.

Так, председатель правления Пермской краевой общественной организации «Союз архитекторов» Виктор Вожеников отметил, что девелоперы сейчас предпочитают строить в Пермском районе, а не в Перми.

«Это неслучайно. Это следствие той политики, которую проводим в городе. Высоту всего города ограничили до 20 м. Девелоперы чувствуют себя прекрасно в Пермском районе, поскольку там нет того давления, которое они испытывают в Перми. Если тенденция продолжится, получим самый большой по площади город в России. Застройщики выступают в качестве просителей у администрации, хотя чиновники корчатся за счёт налогов», — удручённо заявил Вожеников.

«Если будем развивать Пермский район, затраты станут на порядок выше. Город Пермь будет огромнейшей агломерацией, которую не охватит инфраструктурой», — согласился губернатор.

Для достижения плановых показателей по вводу жилья в Перми член градсовета Олег Горюнов предложил обратить внимание на Камскую долину.

«Надо возвращаться к этой территории и думать о её развитии. Без освоения центральной площадки будет сложно выполнить задачу, поставленную перед Перми», — считает он. «Посмотрим Камскую долину. Интересная площадка. Рассмотрим все зоны. Давайте использовать потенциал!» — одобрил предложение губернатор.