

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ



Миграцию обеспечат в основном жители этого района. Малый бизнес, который развивается в новых жилых территориях, там не появится: все понимают, что попасть туда сложно. Полагаю, что руководители города будут верстать бюджет не только, чтобы закрыть существующие потребности и выполнить указы президента РФ, но и разработают бюджет, в котором предусмотрят и дальнейшее развитие Перми. Это — строительство дорог, третьего моста через Каму (хотя, думаю, давно уже пора проектировать и четвёртый).

Понятно, что денежных средств крайне мало, и это не позволяет совершил прорыв в развитии города. Значит, нужно привлекать федеральные средства.

— Власти края уделяют повышенное внимание новой федеральной программе «Жильё для российской семьи». Какие вы видите в ней «подводные камни»?

— Для меня как для руководителя строительной компании в этой программе много вопросов, на которые я пока не услышал ответов. Именно поэтому ОАО «СтройПанельКомплект» в этой программе пока не участвует. Но я с уважением отношусь к тем компаниям, которые начинают по ней работать.

— Как «СтройПанельКомплект» осуществляет взаимодействие с властью? Нет ли противоречий?

— Очень интересная ситуация с развитием застроенных территорий. К большому сожалению, российское законодательство не даёт точного определения, что такое «развитие застроенных территорий». Поэтому с покупкой и дальнейшим освоением такого участка начинается административная волокита.

Обычно в условиях аукциона чётко прописано, в какие сроки необходимо расселить конкретную территорию. Но, как правило, там присутствует частная собственность, а значит, неизбежны суды, которые затягиваются на год, два, три и более, то есть строительство откладывается на неопределённый срок. Хорошо, если застройщик сам решает вопросы, но если ими занимается администрация, то процесс может занять десятилетия. Хотя, вроде бы, всё должно быть наоборот.

У меня есть такие площадки на улицах Кировоградской и Ординской. За

освоение каждой из них бьёма шесть и пять лет соответственно. Деньги в раселение ветхих домов на обеих территориях уже вложены, но...

Пример Кировоградской: в начале года принимаются новые зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Кировского района Перми. Как следствие, на земельный участок накладываются серьёзные ограничения, которых не было на момент заключения нами договора, что, соответственно, отодвигает строительство, делая его, по сути, экономически невыгодным. Поэтому мы занимаемся освоением застроенных территорий с большой осторожностью.

Бизнес надеется на то, что взятые властью обязательства будут выполнены своевременно, однако после подписания договора об этом нередко забывают. Это очень печально. Надеюсь, что в ближайшее время законодательство РФ даст толкование, что такое «застраенная территория», кто должен её раселить, нести за это ответственность, как должен проходить процесс и т. д. А самое главное, подчеркну, должна быть преемственность власти.

— Какие ещё административные барьеры служат помехой работе?

— Очень долго оформляются документы на землю под строительство. Зачастую на это уходит около полутора лет. Это неправильно.

Сталкиваемся с административными барьерами даже не потому, что чиновники плохие (это надо особенно отметить), а потому, что они вынуждены соблюдать действующее законодательство РФ. Однако надо понимать, что какой бы закон мы ни создали, идеальным он не будет, уж очень многофункциональность.

В первую очередь необходимо поменять психологию взаимодействующих бизнесмена и чиновника. Работая вместе, мы являемся деловыми партнёрами. Доверяя друг другу и выполняем взятые на себя обязательства. В противном случае эффективной работы не получится. И совершенно точно со стороны администрации должна сохраняться преемственность власти. Это особенно важно в строительстве, так как процесс строительства всегда длительный.

Безусловно, возникает и много других вопросов. Для того чтобы начать работать в направлении снижения административных барьеров, должно быть желание чиновников всех уровней. А профессиональное сообщество всегда готово к диалогу с конкретными предложениями.

— В этом году вы купили в Перми новые площадки?

— Процесс согласования новых площадок идёт всегда, это будущее бизнеса. Но у меня нет потребности хватать всё, что попадёт под руку. У меня есть возможность выбора. Экономически интересна и выгодна площадка — я веду переговоры, не интересна — не веду. Я сделал крупные вложения два года назад, и сегодня у меня есть обязательства перед партнёрами, которые должен выполнить в срок. Кроме того, у меня, как у руководителя компании, есть обязательства перед дольщиками, которым я вовремя должен сдать готовое жильё. Поэтому к подбору и покупке новых площадок подхожу очень взвешенно.

— С какими результатами планируете завершить 2014 год и каковы ваши ожидания на 2015-й?

— Планируем сдать около 100 тыс. кв. м жилья (плюс-минус 10 тыс. кв. м — это будет зависеть от экономической целесообразности сдачи того или иного объекта). Рост по сравнению с 2013 годом — двукратный, тогда сдали 45 тыс. кв. м.

Планы на 2015 год соответствуют объёмам 2014-го. Но это при условии, что на рынке жилья будет сохраняться стабильная ситуация. Сегодня, как мы видим, никто не делает долгосрочных экономических прогнозов, поэтому к планированию на 2015 год будем подходить очень аккуратно.

— Планируете ли выход в другие регионы?

— Сейчас нет, потому, что я загружен работой в Пермском крае. Завод работает на полную мощность по скользящему графику, выдаём максимальный объём продукции. И выходить куда-то ещё пока нет необходимости.

Нам поступают предложения выйти в другие регионы, но сегодня они серьёзно не обсуждаются. Да, была активная фаза переговоров, когда внедряли новый Генеральный план Перми, когда в городе практически останавливали строительство. Но сейчас всё вернулось на круги своя. Мне проще строить здесь: технология такова, что я не могу свой железобетон возить за 1,5 тыс. км. Экономически невыгодным становится возить железобетонные панели за 300–400 км. Так что я буду работать в своём регионе. Это целесообразнее, выгоднее и, самое главное, здесь работы — непочатый край.

— В Прикамье достаточно много резонансных проектов. Важные для региона, они только обсуждаются и всё ещё не начаты. Как считаете, что мешает реализации проекта по строительству нового здания аэропорта, реконструкции театра оперы и балета, возведению нового здания аэропорта, строительству нового жилого микрорайона в Березниках и застройке Бахаревки в Перми?

— Застройка Бахаревки — это частный проект. Объект достаточно сложный, но интересный для города и важный для его развития. Однако, как мы видим

сегодня, владельцем этого земельного участка его дальнейшее освоение в целях жилищного строительства приостановлено.

Что касается реконструкции театра оперы и балета — необходимые работы нужно произвести. Тем более что денежные средства на это уже предусмотрены в бюджете.

Недопустима ситуация с аэропортом. Была возможность неоднократно построить новое здание и сдать его в эксплуатацию.

Расскажу байку из жизни: недавно ко мне приезжал деловой партнёр из Екатеринбурга, до этого в Перми не бывавший. Договорились встретиться в Усть-Качке. Он звонит и говорит, что заблудился и стоит рядом с каким-то стеклянным «складом». Спустя минуту разговора, на здании «склада» он разглядел надпись «Аэропорт». Вот уж действительно — и смешно, и обидно.

Безусловно, не добавляет комфорта горожанам и гостям города ситуация с железнодорожными и автовокзалами. Европейский опыт единого транспортного узла, объединяющего под одной крышей несколько видов транспорта, видится более современным и предпочтительным.

Ситуация с Березниками, видимо, повторяется. Отлично помню, как несколько лет назад губернатор Олег Чиркунов собирал крупнейших застройщиков Перми по вопросу строительства домов в правобережной части. Тогда мы ответили Олегу Анатольевичу, что в эти сроки и за эти деньги построить не сможем. Продолжение истории вы знаете сами. Очень бы хотелось, чтобы сегодняшняя краевая власть не наступала на те же грабли, а учла опыт предшественников.

Ещё раз повторю свои слова, неоднократно произнесённые на различном уровне совещаниях: пермские строители готовы построить необходимое количество качественного жилья. Но для этого должны быть созданы реальные, адекватные рыночным условия.

— Что мешает начать и делать?

— Необходима политическая воля руководителя региона и всё. Олег Чиркунов кого-то спрашивал, нужна Перми объездная дорога или не нужна? Он брал кредит и строил. И Пермский район зажил по-другому, улучшилась экономика.

И сегодня есть примеры деятельности администрации Виктора Басаргина по реализации остро необходимых проектов. Например, реконструкция и ремонт федеральной трассы Пермь — Екатеринбург. Это важнейший транспортный объект в масштабах региона и округа. Березниковско-Соликамское направление реконструируется и обновляется. Оба этих проекта окажут благотворное влияние на экономику региона. Пусть всё это ещё не похоже на немецкие автобаны, но мы можем пользоваться этим сегодня. Также и со зданием аэропорта, и театром, и зоопарком, и вокзалом.

Общественность стремится получить идеальное исполнение объекта. Если аэропорт — то самый лучший в Европе. Если зоопарк — то самый современный и идеально расположенный. Но стремясь к идеалам, мы всего лишь забываем реализацию этих проектов. А их уже давно пора воплощать в жизнь. Пусть не идеальные, но столь необходимые сегодня. И с умением Виктора Басаргина привлекать федеральные средства, уверен, это возможно. ■