

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

стороны медали. С одной стороны, это фонды, которые требуют содержания и затрат, с другой стороны — возможности обеспечить бесперебойное снабжение стройки.

Например, благодаря тому, что ПЗСП самостоятельно производит строительные материалы для своих новостроек (железобетонные плиты перекрытия, наружные газобетонные панели и блоки, металлопластиковые окна и стальные входные двери), компания не приостанавливает работу ни на одном из начатых объектов.

«Важно, что, продав хотя бы одну квартиру в доме, мы обязуемся его достроить. Касательно новых объектов планы могут измениться. Сформировать эти планы в существующий период помогает наш сайт, где собираются заявки. Например, на один перспективный объект подано 600 заявок, а на другой объект — 30. Какой дом мы начнём строить сейчас, в кризис? Конечно, где больше заявок», — делится Алексей Дёмкин.

Сложности заключаются даже не столько в финансовой стороне, сколько в плане оценки дальнейшего развития экономической ситуации

Алексей Дёмкин, директор по продажам ОАО «ПЗСП»:

— Нам помогает то, что наше производство дифференцировано. Сохраняется неплохой спрос на газобетонные блоки, изделия из стекла, другие готовые изделия от ПЗСП. Помогает нам и нарабатанный годами имидж надёжного и добросовестного застройщика, который всегда выполняет взятые на себя обязательства. Люди нам доверяют, даже в условиях нестабильности не боятся приобретать квартиры в строящихся домах от ПЗСП — и это помогает в нашей работе. Благодаря этому по сравнению с другими пермскими застройщиками мы находимся в несколько более стабильном положении.

«Сатурн-Р» также имеет собственное производство железобетона. Правда, «на сторону» компания его не реализует, а использует только для собственного строительства.

Для СПК некоторым подспорьем стал госконтракт на строительство жилых домов в правобережной части Березников. В то же время в компании произошла существенная корректировка производственных планов на 2017 год. Покупку новых земельных участков в сложившихся экономических условиях СПК не рассматривает.

Смотрим в будущее

Несмотря ни на что застройщики не снизили, а даже нарастили свою активность в плане оформления документов для будущего строительства. Если в 2013 году было выдано 700 градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ), которые предшествуют выдаче разрешений на строительство, в 2014 году — 830 ГПЗУ, за первое полугодие 2015 года — 491 ГПЗУ, сообщили в городском департаменте градостроительства и архитектуры (ДГА).

Наблюдается несомненный рост количества ГПЗУ: застройщики активно готовят предварительную документацию. «Нет оснований прогнозировать спад активности. Напротив, это свидетельствует о намерениях как минимум подготовки возможности выходить на

строительную площадку», — полагает первый заместитель начальника ДГА, главный архитектор города Дмитрий Лапшин.

В первом полугодии 2015 года ДГА выдал 152 разрешения на строительство без учёта продления и внесения изменений (в 2014 году — 160 разрешений). В целом ДГА получил порядка 850 заявлений, что на 35% больше, чем в аналогичном периоде 2014 года (630 заявлений).

«Как видим, количество обращений за подготовкой градостроительной, разрешительной документации, несмотря на «посткризисную» экономическую ситуацию, увеличилось», — говорит Дмитрий Лапшин.

Лапшин считает, что это явление связано с относительно невысокой стоимостью, по сравнению непосредственно со строительством, подготовки проектной и иной градостроительной документации, необходимой для дальнейшего строительства, которое застройщики планируют при наступле-

нии более благоприятных экономических условий.

Генеральный директор ООО «КомСтрин-Пермь» Марина Коноплёва считает рост объёма выдачи ГПЗУ и разрешений на строительство нормой. «Строительство — инерционная отрасль: начатое однажды в один миг остановить не получится», — говорит она. Процесс получения разрешений на строительство занимает от девяти до 12 месяцев. Кроме того, продлить имеющееся разрешение легче, чем получить новое, особенно если уже начаты какие-то работы, например разбито свайное поле, заложен фундамент. А вот нерасторопность в получении разрешения может привести к потере земельного участка. «Провала» в оформлении документов Коноплёва ожидает в 2016 году.

Но в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию зданий отмечается спад. За первые шесть месяцев 2015 года ДГА выдал 41 такой документ, хотя поступило около 150 заявлений. Напротив, в аналогичном периоде прошлого года было выдано 65 разрешений на ввод в эксплуатацию, а поступило 140 заявлений.

Согласно этим показателям наблюдается некоторый спад ввода в эксплуатацию жилья. Однако, исходя из опыта прошлых лет, рост числа заявлений застройщиков и выдача разрешений на ввод в эксплуатацию наблюдаются именно во второй половине года. Выводы можно будет делать ближе к концу года, полагают чиновники.

Впрочем, у застройщиков на этот счёт иное мнение. Они сообщили, что в марте вступили в силу поправки в Земельный кодекс, которые обязывают застройщиков оформлять для каждого дома отдельный земельный участок. До этого стройкомпания, возводя жилые комплексы, оформляли на них общий участок. Необходимость проводить межевание, ставить на кадастровый учёт затягивает ввод здания в эксплуатацию. И это обстоятельство, как и кризис, также может сильно повлиять на итоговые цифры сданного за год жилья.

Но это уже другая история.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«Талан» развивает стратегию сетевой компании

В последние недели компания «Талан» стала ньюсмейкером новостных порталов Перми и Татарстана. Новость пришла из Набережных Челнов, где застройщик организовал настоящий марафон урбанистики с участием столичных экспертов, власти, бизнесменов и горожан.

В центре внимания находился участок площадью 72 га между старой и новой частями города — Орловское поле, которое с 2014 года принадлежит девелоперу. Теперь география присутствия компании насчитывает три региона России. 13 лет «Талан» строит в Ижевске, 3 года — в Перми; участком в Набережных Челнах девелопер владеет с 2014 года.

В Набережных Челнах застройщик в формате дискуссии предложил создать новый качественный уровень социальной и экономической привлекательности города. В Челнах приняли инициативу застройщика с особым вниманием, мероприятие посетил руководитель исполнительного комитета города Наиль Магдеев. Он поделился видением территории будущего района, выразив пожелание, «чтобы она не была чисто спальным районом, чтобы эта территория была привлекательна и для бизнеса, и в первую очередь для людей, которые там будут жить, трудиться, работать, растить детей».

Призывая горожан к диалогу, генеральный директор компании «Талан» Константин Макаров обозначил векторы развития будущего района в Набережных Челнах.

Константин Макаров, генеральный директор компании «Талан»:
— Мы отказались от варианта спального района, потому что считаем, что их время проходит. Район будет многофункциональным. Кстати, мы готовы привлечь сторонних инвесторов, а не «съедать» весь участок сами. Для города будет интереснее, если территория будет «плавиться» в руках разных инвесторов.

Весь день горожане работали над идентификацией главных проблем района и города, а также поиском их решений. Обсуждение проходило в компании российских экспертов-урбанистов, среди которых — Свят Мурунов (Московский центр прикладной урбанистики), Олеся Балтусова — помощник президента Республики Татарстан, Мария Леонтьева («Парки города», Казань), Алексей Козьмин (Центр урбанистики Томского государственного университета), Антон Финогенов («Урбаника», Санкт-Петербург).

На сегодняшний день «Талан» продолжает строительство трёх жилых комплексов в Перми и двух в Ижевске. В Перми строительство ведётся в центре города на ул. Революции (современный квартал «Новый центр»), в районе Гознака (жилой комплекс «Галактика») и в микрорайоне Парковый (новый дом «Вместе»).

Кроме того, «Талан» активно рассматривает новые площадки для застройки в Перми.

реклама

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

В Прикамье, возможно, будет создана система информирования граждан по вопросам капремонта

Прикамское отделение Общероссийского народного фронта 10 июля провело совещание по вопросам реализации региональной программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Напомним, 6 мая 2014 года постановлением правительства Пермского края была утверждена программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014–2044 годы. В программу включено 15 068 многоквартирных домов, расположенных в Пермском крае.

На совещании были высказаны предложения доводить информацию до граждан о капремонте в торговых центрах, общественном транспорте, с помощью открытия горячих линий и с использованием инструментов ТОСов. У некоторых участников появились сомнения в эффективности таких инструментов.

Председатель Пермской краевой организации Союза журналистов России Игорь Лобанов пояснил, что «не нужно изобретать велосипед», когда существуют хорошо известные и эффективные способы распространения информации, например выход на наиболее массовые и читаемые СМИ. К тому же мотивацией для журналистского сообщества, по словам Лобанова, может стать система конкурсов и грантов по этой теме.

Депутат Законодательного собрания Пермского края Дарья Эйсфельд высказала предложение рекомендовать правительству Пермского края до 1 сентября создать разработанную систему информирования граждан по вопросам капремонта.

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края Фаина Минх поддержала предложение Эйсфельд и отметила, что при реализации региональной программы по капремонту преследуется не только задача информирования населения, но и мотивация собственника.

«Бороться за ответственного собственника, который бы понимал меру ответственности за своё жильё, чтобы в последующем мы не получили аварийное жильё. Когда человек понимает, что он не просто платит деньги в какую-то кубышку, где потом непонятно, как они растворятся, — это очень важно», — пояснила Минх.