

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПЕРЕОЦЕНКА

# Сдачи не надо

## Планы по введению в строй жилья приходится корректировать в сторону снижения

Оксана Клиницкая

По данным Пермьстата, на 1 ноября в Пермском крае было введено 747 тыс. кв. м жилья, включая 382 тыс. кв. м индивидуального. По итогам года ожидается ввод максимум 1 млн 230 тыс. кв. м, в то время как губернатор Пермского края Виктор Басаргин установил показатель — 1 млн 300 тыс. кв. м жилья. По состоянию на ноябрь этот план был выполнен на 58%, и, судя по всему, до плановых показателей край всё равно не достроит.

### Новые административные барьеры

О состоянии дел с введением в строй жилья доложил заместитель министра строительства и ЖКХ Пермского края Александр Бондаренко на заседании комитета по развитию инфраструктуры краевого Законодательного собрания. «Ставим для себя задачу ввести 1 млн 230 тыс. кв. м», — заметил заместитель министра. Таким образом, план сдачи, поставленный губернатором, выполнен будет едва ли.

В то же время чиновник отметил, что план перевыполняют, например, Александровский (401%), Гремячинский (275%), Пермский (255%) районы. В числе отстающих территорий Пермь (36%), Соликамск (27%). Хуже всего дела обстоят в Березниках (12%) и Губахе (6%).

Вместе с тем в высокой степени готовности в Прикамье находится в общей сложности 345 тыс. кв. м жилья, они ждут ввода в эксплуатацию.

Сдачу недвижимости сдерживают административные и законодательные препоны. К наиболее проблемным относятся: продолжительное время подключения к коммунальным сетям; длительный срок подготовки заключительной и исполнительной документации; устранение замечаний, выявленных в ходе заключительных проверок стройнадзором; отказ департамента градостроительства и архитектуры Перми в выдаче застройщикам разрешений на ввод в эксплуатацию либо внесение изменений в уже выданные разрешения.

Препятствие со стороны муниципалитета Перми заключается в следующем. 1 марта 2015 года вступили в действие новые положения Жилищного кодекса России, которые касаются межевания. В частности, выдача разрешений на ввод в эксплуатацию осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (а также иные объекты недвижимости, которые входят в состав этого многоквартирного дома), внесены в государственный кадастр недвижимости.

Этот пункт пермская мэрия включила в свой регламент и использует его как основание для отказа застройщикам. При этом, по мнению Бондаренко, администрация Перми самовольничает, но твёрдо стоит на своей позиции. «Говорит, вы идёте на размежевание, которое занимает в зависимости от права собственности

на земельный участок от трёх до шести месяцев, либо решаете вопрос в суде», — рассказал Александр Бондаренко.

Неправоту чиновников пермской мэрии подтверждает и судебная практика, заметил замминистра. Так, отказы департамента градостроительства уже оспорили ОАО «СтройПанельКомплект», ОАО «Камская долина». В суд обратилось ООО «Стройинвест». Судебное решение предписывает мэрии выдать застройщикам разрешения на строительство. Под отказы администрации Перми попали дома общей площадью 95 тыс. кв. м.

Чиновник упомянул и ещё об одном административном барьере. Согласно действующему законодательству Банк России с 1 октября ограничил перечень страховых компаний, допущенных на рынок страхования долевого участия в строительстве. В связи с этим число страховщиков уменьшилось с 53 до 16.

**Александр Бондаренко, заместитель министра строительства и ЖКХ Пермского края:**

— Осталось четыре компании, желающие страховать застройщиков, плюс НКО «Общество взаимного страхования застройщиков», которая, кстати, в ноябре открыла региональное представительство в Пермском крае. Такие ограничения привели отрасль к остановке: процент привлечения средств дольщиков всегда был большим. В октябре застройщики практически остановили продажи, так как имели на руках договоры со страховыми компаниями, не вошедшими в список Центробанка, и, как следствие, регпалата отказывала в регистрации сделок.

### «Мы занимались проблемой самостоятельно»

Обсуждая доклад Александра Бондаренко, депутаты отметили, что исполнительная власть констатирует наличие проблем, но ничего не говорит о том, как они решаются.

**Николай Дёмкин, депутат Законодательного собрания, генеральный директор ОАО «ПЗСП»:**

— Доклад был о мерах по выполнению плана жилищного строительства, мы об этом не слышали. Не слышали, какой план есть у министерства. Если вы просто статисты, прогнозные планы можно получить через связь с застройщиками. Если вы не имеете нормальной связи с застройщиками, тогда надо узнать в январе об итогах выполнения плана.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

История со страхованием уже завершается. Хотелось в тот момент, когда застройщики попали в тяжелейшую ситуацию, получить от министерства строительства и ЖКХ помощь. Её не было. Мы занимались проблемой самостоятельно.

Взаимоотношения минстроя и застройщиков усугубляются ещё и процедурой работы итоговой комиссии. Если раньше застройщик отработывал сформулированные замечания, то теперь они могут трансформироваться и меняться несколько раз. Это значит, месяц отработали — коту под хвост, составили новый список замечаний.

Всё это никак не могу расценивать как помощь министерства застройщикам, чтобы обеспечивать объёмы жилищного строительства в соответствии с планами.

Депутат Олег Жданов попытался уточнить, какие всё же меры принимает минстрой, «чтобы инженерная инфраструктура появилась в жилых домах быстрее». Бондаренко отметил, что законодательство предусматривает моменты, когда не требуется разрешения на строительство подключающих сетей к инженерной инфраструктуре. «Это вопрос закона, а не правительства. Делаем мы, депутаты, и не благодаря, а вопреки, — возмутился Жданов. — Пожалуйста, не надо приписывать себе ту работу, которая вашей не является».

В адрес минстроя депутаты высказали несколько пожеланий.

«Я на практике знаю, сколько нужно преодолеть мук, чтобы построить объекты с социальной и инженерной инфраструктурой. Этому направлению жилищного строительства необходимо особенно пристальное внимание, и забота, и координация действий», — заметил Николай Дёмкин.

«В чём заключается координирующая и методическая работа министерства во взаимоотношениях с муниципалитетами? — попыталась уточнить заместитель председателя Законодательного собрания Лилия Ширяева. — Дело в том, что в муниципалитетах проблемы решаются по-разному. И хотелось бы, чтобы министерство увидело свою задачу в данном направлении».

Олег Жданов также отметил, что в крае существует огромный потенциал строительства малоэтажного жилья, но он не используется. Он посоветовал минстрою ввести систему муниципального контроля для того, чтобы управлять процессом.

Глава комитета Виктор Плюснин попросил Александра Бондаренко подготовить ответы на депутатские пожелания.

Очередной доклад будет заслушан в марте 2016 года: к этому сроку минстрой подведёт итоги жилищного строительства в крае в 2015 году.