

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Андрей Полуянов: Пермь нуждается в упорядоченности

Что нужно сделать для эффективного развития города?

Юлия Баталина

Генеральный директор PAN City Group и полномочный представитель Российской гильдии управляющих и девелоперов в Пермском крае анализирует состояние регионального рынка недвижимости и его перспектив. По его словам, у Перми большой потенциал развития, который пока не реализован.

— В 2015 году компания PAN City Group открыла в Пермском крае официальное представительство Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД). С какой целью была предпринята эта инициатива? Что гильдия может предложить региону?

— Достаточно посмотреть статистику, чтобы увидеть, что по состоянию рынка недвижимости Пермский край отличается от соседей не в лучшую сторону. Это касается любого сектора: жилая застройка, офисы, торговые центры — по всем этим позициям мы проигрываем, например, Екатеринбургу, Краснодару или многим другим городам-миллионникам в России. Это говорит о большом нереализованном потенциале региона.

— Пермь стоит на особых позициях по сравнению с другими регионами? В чём вы видите градостроительную специфику города?

— Особенность обусловлена логикой развития города как промышленного центра. Ткань города изрезана хаотично расположенными промышленными зонами, даже центр неуютен и некомпактен.

Мы видели, как появлялось много амбициозных проектов, но ряд из них не был реализован по причине недостаточной обеспеченности участков инженерной инфраструктурой. Нередко из-за неудовлетворительного состояния сетей и нежелания сетевых компаний вкладываться в реконструкцию инфраструктуры всю финансовую нагрузку по переустройству инженерных коммуникаций сетевика перекладывают на застройщика. Такие условия зачастую ставят экономическую целесообразность проекта под угрозу.

Вместе с тем крайне важно, что Пермь имеет утверждённый генплан. Замечу, что далеко не во всех городах России имеется генеральный план развития города. Наличие генплана говорит о том, что власть движется в направлении систематизации развития застройки Перми.

Поэтому, объединив свой опыт с базой знаний гильдии, мы могли бы солидарно с застройщиками города выдвигать инициативы для внесения корректив в генеральный план с целью повысить качество архитектурной застройки и прозрачность, эффективность принципов генплана для участников рынка.

— Вы создали региональное представительство профессиональной гильдии год назад. С тех пор что-то изменилось к лучшему?

— Сейчас девелоперы переходят от точечной застройки к проектам комплексного освоения территорий. Мы видим целый

ряд проектов с объёмом застройки от 300 тыс. кв. м и выше как в черте города, так и на его окраинах. Среди них встречаются довольно яркие, например жилой комплекс «Гулливёр» в центре Перми.

Развитие района Ива вдоль новой магистрали Стаханова — Чкалова внушает оптимизм.

Важно сказать, что в городе не раз реализовывался положительный опыт работы бизнеса с властью. В частности, инициатива, когда администрация Перми разрабатывала Регламент застроенной территории: таким образом появился ряд проектов комплексного освоения. В их числе — жилой квартал Пермского завода силикатных панелей рядом с ТЦ «Карусель».

Удачный опыт взаимодействия федеральных структур в лице Министерства обороны и регионального бизнеса позволил появиться на свет одному из очень интересных проектов в центральной части города — жилому комплексу «Альпийская горка».

PAN City Group тоже сейчас работает над крупным комплексным проектом. Мы стараемся создать многофункциональную среду, по возможности гармонично объединив жильё, офисы, торговые и иные коммерческие пространства, парковые зоны. Речь идёт о площадке на бывшей территории предприятия «Морион». Мы видим цель в комплексном преобразовании этой территории — реконструкции существующих строений и возведении новых объектов. Предполагаемый срок реализации проекта — около 10 лет.

Подчеркну, что данный проект полностью соответствует позициям, заявленным в Генплане Перми. Он спланирован так, чтобы разгрузить транспортные и пешеходные трафики окружающих улиц, поскольку большинство перемещений будет внутри комплекса. Здесь будет сформировано много рабочих мест, так как на территории сосредоточены офисы многих, в том числе крупных, компаний. Мы добавим к ним новые торговые и сервисные предприятия, гостиницы, досуговые объекты, детский сад для жителей, которые будут проживать на территории. Создадим прогулочную парковую зону, которую выделим в самостоятельный объект недвижимости, чтобы никто не смог размежевать её под автопарковку. В общей сложности проект включает в себя несколько сотен тысяч квадратных метров. В этом проекте предусмотрено всё, что должно способствовать успеху.

К сожалению, пока всё движется не так быстро, как хотелось бы. Нали-



чие большого количества ограничений и обременений, в том числе наличие санитарно-защитных зон действующих предприятий, необходимость обеспечения территории совершенно новой инженерной инфраструктурой, — все эти вопросы оказывают влияние на сроки реализации проекта.

Мы видим в реализации этого проекта особую ответственность. Это же шоссе Космонавтов — магистраль, ведущая из аэропорта в центр, лицо города! Уверен, что наш проект преобразит бывшую промышленную зону, даст ей новое дыхание.

Если продолжить разговор о позитивных сдвигах в строительной сфере Перми, нельзя не упомянуть социальное строительство, которое впервые за многие годы вышло на достойные объёмы: строится немало детских садов, школ, есть среди них интересные проекты. Так, новый корпус Дягилевской гимназии выиграл региональный этап всемирного конкурса Международной ассоциации профессионалов рынка недвижимости FIABCI Prix d'Excellence «Лучший реализованный девелоперский проект в Пермском крае — 2016», который мы провели в мае этого года впервые.

— Впервые в России?

— Да, с инициативой гильдии управляющих и девелоперов Пермский край стал первым регионом в России, где прошёл региональный этап этого конкурса. Объекты-победители будут представлять Пермский край на национальном этапе в Москве, а победители национального конкурса могут претендовать на мировое признание.

На идею проведения конкурса в Перми очень активно откликнулись и наши коллеги — строители, риелторы, оценщики, девелоперы. Особую признательность хотелось бы высказать городской администрации и правительству Пермского края, которые не только приняли активное участие в работе экспертного совета, но и выдвинули в номинации «Общественный проект» более 20 объектов социального значения.

Представители FIABCI отметили высокий уровень организации нашего конкурса. Надеюсь, что премия FIABCI станет доброй многолетней традицией для профессионального сообщества и города в целом.

— Какие меры вы как региональный представитель гильдии управляющих и девелоперов готовы предложить для улучшения градостроительной ситуации и деятельности застройщиков?

— Мы нуждаемся в систематизации и классификации недвижимости, в понимании, с какими характеристиками объект выходит на рынок, с какими образцами его можно сравнивать, как позиционировать, справедлива ли цена на него. Это первая задача, которую мы уже сейчас решаем с помощью РГУД. Совместно с пермским профессиональным сообществом мы хотим создать стандарты, которые определяли бы степень комфортности жилья для человека. Гильдия — это банк знаний, в котором аккумулируются новые решения, и площадка для обмена опытом между коллегами.

Наш бизнес нуждается в организации, которая поможет консолидировать мнение застройщиков и выступать единым фронтом в диалоге с администрацией. Контакт между бизнесом и властью в Перми сегодня есть, но многие проблемы застройщик и чиновник обсуждают один на один, и администрации не всегда понятно, частная ли это проблема застройщика или она важна для целой отрасли. Например, когда в градостроительном законодательстве появилось требование выделять отдельный участок под каждый жилой объект, на местном уровне его истолковали буквально, и более десятка проектов невозможно было ввести в эксплуатацию! Девелоперы спешно межевали и оформляли землю под каждый дом — в одиночку, в меру своих возможностей. Объединив усилия, можно было бы выработать общее решение. Требуется системный подход при финансировании реконструкции магистральных сетей, разработка регламентов взаимодействия с сетевыми компаниями, определяющих сроки согласований, проведения работ и определение зон ответственности.

Гильдия работает не только в интересах застройщиков, но и в интересах города: профессиональное сообщество должно предлагать населению качественный продукт. Мы вместе — город и профессионалы — должны сформулировать требования ко всем элементам застройки для эффективного развития территории и создания комфортной среды.