

ВЛАСТЬ И ПОЛИТИКА

СТРОИТЕЛЬСТВО

«Всё включено»

Справляется ли строительный бизнес с новыми обязательствами по социальной инфраструктуре?

Алёна Морозова

Обеспеченность жителей объектами социальной инфраструктуры всегда была «головной болью» для властей. Особенно остро эта проблема стояла во вновь построенных микрорайонах. С одной стороны, они обеспечивали город необходимыми квадратными метрами жилья, а с другой — на бюджет ложилось бремя дополнительной нагрузки в виде строительства школ, детских садов, поликлиник и дорог. Во многих регионах РФ этот устаревший подход ушёл в прошлое. В Перми две строительные компании уже подписали соглашения о дополнительной «социальной» нагрузке. На очереди — все застройщики, которые реализуют масштабные проекты. Эксперты высказали предположение, что в связи с новыми обязательствами цены на квартиры в Перми могут вырасти. Но снижение ставки по ипотеке для отдельных категорий граждан может помочь выровнять ситуацию.

Решение проблемы

В апреле мэрия Перми разместила в открытом доступе проект Программы комплексного развития социальной инфраструктуры Перми на 2018–2022 годы. Согласно прогнозу социально-экономического развития города, при условии сохранения рождаемости на уровне 15,5 тыс. человек в год к концу 2022 года количество детей вырастет на 35,1 тыс. человек. Кроме того, дефицит мест в детских садах и школах будет расти из-за активной застройки районов города.

Несмотря на это, по данным краевого минстроя, в рамках комплексного освоения территории за последние 10 лет застройщиками не было построено ни одного соцобъекта с безвозмездной его передачей в муниципальную собственность. Поэтому город либо строил, либо выкупал уже построенный объект, как, например, произошло с детским садом на ул. Грибоедова, 68в в Мотовилихинском районе. А депутаты Пермской городской думы посчитали цену в 248 млн руб. завышенной, а механизм выкупа — неэффективным. Например, Владимир Плотников поинтересовался, зачем тратить деньги на выкуп здания, если в крае установилась тенденция эти садики дарить.

Заместитель главы администрации Людмила Гаджиева пояснила, что основным застройщиком микрорайона является компания «ПИК», поэтому социальных обязательств у ООО «ЖБК-Инвест», строившего детский сад, нет. Министр образования Раиса Кассина добавила, что выкуп разрешён, и он идёт по всей стране. «Не скажу, что мы приветствуем этот механизм. Но в дальнейшем в приоритете всё-таки будет строительство социальных объектов за счёт застройщиков», — отметила Раиса Кассина.

Общероссийский тренд

Один из экспертов «Нового компаньона» рассказал, что для бюджета —

муниципального или регионального — обеспечение жителей социальной инфраструктурой в принципе всегда было неподъёмной задачей. Тем более если речь идёт о строительстве новых микрорайонов. «Складывалась такая ситуация, что строители получали доходы от стройки, а дальнейшее развитие территории — дороги, поликлиники, школы — их уже не волновало», — говорит собеседник из числа бывших чиновников. Но люди всё равно должны жить в комфортных условиях и обладать необходимым набором социальных услуг. Бюджеты никогда не справлялись и не справятся с этой задачей».

С экспертом солидарен первый заместитель председателя Пермской городской думы Дмитрий Малютин. Он считает, что если город будет решать проблему с нехваткой мест в детских садах и школах только за счёт собственных средств, то будет делать это довольно медленно. «Я думаю, что при осуществлении комплексной застройки застройщик тоже должен принимать участие в создании муниципальной социальной инфраструктуры. Он же должен думать о том, где люди, которые купят у него квартиры, будут обучать своих детей. Это ведь влияет на покупательскую привлекательность объекта. Либо я покупаю квартиру там, где нет никакого садика, и думаю, куда пристроить ребёнка, либо покупаю квартиру там, где создана вся социальная инфраструктура», — пояснил депутат.

В целом, говорят эксперты, дополнительная нагрузка на строителей в виде обязательств по возведению детских садов и школ — это не пермское ноу-хау, а федеральный тренд. «Где-то в пяти регионах была такая же ситуация, как у нас, например в Москве и Ленинградской области. Сейчас мы просто, подписав соглашение, работаем. Понятно, что это дополнительная нагрузка, на которую никто не рассчитывал», — говорит генеральный директор ООО «СМУ №3 Сатурн-Р» Николай Кирюхин.

«Сатурн-Р» стал вторым застройщиком, который подписал с краем соглашение



о строительстве социальной инфраструктуры в строящемся квартале. В микрорайоне Красные Казармы, где возводится ЖК «Арсенал», компания должна построить школу не менее чем на 1225 мест, а также детсад на 75 мест. Строительство объектов застройщик обязался начать не позднее 30 сентября 2018 года, а ввести в эксплуатацию — не позднее 1 сентября 2020 года.

Впервые подобное соглашение было заключено с АО «КОРТРОС-Пермь», которое застраивает квартал бывшей психиатрической больницы на ул. Революции. В сентябре прошлого года компания обязалась построить в ЖК «Гулливер» детский сад на 160 мест и безвозмездно передать его в 2019 году на баланс муниципалитета.

Цены на квартиры

Генеральный директор ООО «СМУ №3 Сатурн-Р» Николай Кирюхин согласен с тем, что люди с большим удовольствием берут объекты, которые обеспечены социальной инфраструктурой. По его словам, какую-то часть денег, потраченных на строительство школы или детского сада, можно «вернуть» за счёт формирования цен на квартиры и неких маркетинговых ходов при их продаже.

Вице-президент Российской гильдии риелторов, директор ООО «Территория» Екатерина Пахомова отметила, что в Перми люди в основном не избалованы количеством качественных и недорогих предложений, поэтому долго принимают решение о покупке, и продажи идут довольно медленно.

Екатерина Пахомова полагает, что сейчас основополагающим критерием для выбора квартиры является цена. Но инфраструктура тоже однозначно нужна, и люди поедут туда, где она есть. С другой стороны, социальная инфраструктура, которая ложится на застройщика, в конечном счёте ляжет на плечи потребителя. Кроме того, к концу 2019 года из-за перехода на банковское сопровождение и эскроу-счета ожидается серьёзное повышение цен на рынке новостроек примерно на 20% и падение спроса.

Председатель правления краевой общественной организации «Союз архи-

текторов» Виктор Воженников отметил, что в настоящее время правительство РФ стремится к снижению ипотечной ставки, чтобы, например, семьи с детьми могли позволить себе улучшить жилищные условия.

«Это многосторонний процесс, и, я думаю, он в конечном итоге приведёт к некой заморозке цен. Кроме того, возможность приобретения жилья и сейчас не очень высока, что требует от застройщиков минимизировать свои доходы и максимально снижать планку нормы прибыли. Соответственно, это тоже будет ограничивать рост цен», — добавил Виктор Воженников.

При этом архитектор считает, что возлагать строительство социальной инфраструктуры только на администрацию тоже неправильно. «Я думаю, что тут нужны совместные усилия и тех и других. Причём, если речь идёт о единичных объектах, где застройщик не в состоянии построить социальный объект, он должен просто сделать какие-то вложения в некий фонд для создания этой инфраструктуры. А крупные застройщики, которые застраивают целые микрорайоны, безусловно, обязаны взять на себя создание социальной инфраструктуры», — пояснил Воженников.

Сейчас краевой минстрой в рабочем порядке встречается со строительными компаниями, которые ведут массовую жилищную застройку, чтобы убедить их взять на себя обязательства по обеспечению этих кварталов детскими садами и школами. Например, в начале июня власти Прикамья и ПЗСП договорились о строительстве школ и детских садов в микрорайонах Вышка-2 и Водники. Соглашение о строительстве образовательных учреждений собирались подготовить в течение ближайших недель.

Отметим, что в 2017 году застройщики сдали в эксплуатацию 632,8 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составило 84,6% к уровню предыдущего года. Наибольшие объёмы введённого жилья приходятся на АО «ПЗСП», ООО «СМУ №3 Сатурн-Р», АО «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение — Пермь».