

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Сказочные метры

Окончание. Начало на стр. 1

Амбициозные планы

В рамках VIII Межрегионального архитектурно-строительного форума одной из главных тем обсуждения на нескольких секциях стали майские указы президента Владимира Путина, согласно которым в стране в целом и в регионе в частности должен резко возрасти объём жилищного строительства. Первый вице-премьер краевого правительства Михаил Сюткин отметил, что в регионе есть хорошая база для старта нацпроекта: уже три года подряд вводится не менее 1 млн кв. м. «В 2018 году было введено 16 тыс. квартир, общая площадь построенного жилья — 1 млн 80 тыс. кв. м. Около 55% введённого жилья — это многоквартирные дома, 45% — индивидуальное жильё, — пояснил Михаил Сюткин. — Для Пермского края показатели на шестилетку следующие: увеличение объёма ввода жилья до 1,668 млн кв. м, то есть почти на 60%». Также, по его словам, должна значительно увеличиться площадь земельных участков, используемых для жилищного строительства, — с 500 до 768 га.

Михаил Сюткин отметил, что есть как минимум два пути реализации этой стратегии — за счёт сноса аварийного жилья и, соответственно, очищения территории для новой застройки, а также за счёт индивидуального строительства. Если в прошлом году в регионе было расселено 20,8 тыс. кв. м аварийного жилья (в котором проживали 1,5 тыс. человек), то по планам в ближайшую трёхлетку в регионе будет расселено 489 тыс. кв. м (31 тыс. человек). По словам главы Перми Дмитрия Самойлова, только в краевом центре на сегодняшний день насчитывается 419 тыс. кв. м аварийного жилья, признанного таковым на 1 января 2017 года.

Глава минстроя отметил, что на три года на эти цели из федерального и регионального бюджетов будет выделено более 5 млрд руб., а к 2024 году объём финансирования программ расселения составит 21 млрд руб. «В этом году в программе расселения участвуют 16 муниципальных образований, в 2020–2021 годах — по 27 территорий в год», — пояснил министр.

КСТАТИ

Деньги на снос

Пермский край получил от Фонда содействия развитию ЖКХ 1,7 млрд руб. на реализацию программы расселения аварийного фонда в рамках нацпроекта. Финансирование уже доведено до муниципальных образований, сообщает пресс-служба губернатора Пермского края.

Выделенные средства позволят расселить в 2019 году в регионе 55 тыс. кв. м ветхого жилья. Всего до 2024 года Пермскому краю предусмотрено почти 19 млрд руб. на выполнение этой задачи. Пермский край — третий в стране по объёму финансирования программы.

В то же время в Прикамье продолжает действовать краевая адресная программа, согласно которой до конца года будет ликвидировано 30 тыс. кв. м аварийного фонда.

«Всего, с учётом реализации двух программ, в 2019 году мы расселим около 90 тыс. кв. м», — отметил первый заместитель председателя правительства — министр строительства и архитектуры Пермского края Михаил Сюткин.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Пермскому краю к 2024 году нужно на 60% увеличить объёмы ввода жилья

В застройку планируется вовлечь 493,8 га земельных участков, в том числе за счёт расселённых территорий.

Ставка на ИЖС

Михаил Сюткин обратил внимание на то, что в Прикамье значительный объём от общего ввода жилья составляют индивидуальные дома (45%, или 484 тыс. кв. м). Министр подчеркнул, что никаких специальных программ для стимулирования индивидуального строительства пока нет, над этим нужно поработать. По его словам, именно ИЖС — один из источников достижения новых показателей.

Исходя из данных нацпроекта «Жильё и городская среда», в ближайшие шесть лет в крае должно быть построено 3,2 млн кв. м индивидуального жилья. Апогеем станет отчётный 2024 год, в течение которого должно быть построено почти 680 тыс. кв. м.

По мнению краевого министерства, для того чтобы больше строить, нужны активная газификация, дорожное строительство, а также транспортное сообщение населённых пунктов с ближайшими школами.

Участники круглого стола усомнились в том, что этих мер поддержки достаточно. Люди должны иметь возможность строить в первую очередь благодаря снижению затрат на строительство. В качестве идеи краевые власти рассматривают возможность создания банка типовых проектов индивидуальных домов, которые можно применять на территориях, освобождённых после сноса аварийного жилья. Правда, более чётких и понятных критериев пока не озвучено.

Рост объёма ИЖС ведёт к возникновению другой большой проблемы — потребности в детсадах и школах, заявил замглавы администрации Пермского района Владимир Цветов. Он отметил нехватку финансов на строительство и поддержание инфраструктуры, например на обустройство наружного освещения. «Стимулирование должно быть в рамках сформированного населённого пункта, с существующей дорожной сетью, с незагруженными объектами социнфраструктуры. «Получение метров» в итоге отрицательно скажется на бюджете муниципалитета», — считает Цветов.

Первый заместитель главы Ординского района Николай Лазуков согласился с Владимиром Цветовым и привёл пример: на обустройство инфраструктуры для квартала с более чем 80 участками под ИЖС в Орде требуется минимум 300 млн руб. У муниципалитета таких ресурсов нет.

В общем, как подчеркнули участники дискуссии, вопросов масса, а выработанных решений немного. В результате сошлись на том, на чём, как правило, и сходятся в такой ситуации: создать рабочую группу и совместно выработать критерии стимулирования ИЖС.

Построить нельзя снести

Основную «нагрузку» по обеспечению майских указов предсказуемо возьмёт на себя Пермь. Впрочем, участники местного строительного рынка считают, что это нереально (напомним, в про-

шлом году в Перми введено 56 многоквартирных жилых домов площадью 445,8 тыс. кв. м). «Мы, напротив, ожидаем сокращения объёмов ввода в ближайшие четыре года. Например, изменение модели финансирования и переход на расчёты через эскроу-счета — непростой шаг для отрасли. Есть большая вероятность, что не все девелоперы смогут перестроиться. Уже сегодня мы наблюдаем снижение количества полученных разрешений на строительство в 10 раз. Также нужно учесть рост стоимости нового жилья, который нас ожидает. Таким образом, платёжеспособный спрос, вероятнее всего, снизится и заявленные показатели по объёму нового жилья окажутся не востребоваемыми», — считает директор департамента продаж компании «Талан» в Перми Наталья Андаева.

Финансовый директор АО «Строй-ПанельКомплект» Ирина Плотникова отмечает, что у всех застройщиков уже происходит рост цен на «квадрат», увеличиваются расходы на техническое присоединение объектов к сетям. Вполне реально падение спроса. Естественно, на этом фоне достижение обозначенных показателей сильно усложняется.

Отдельная тема в этой связи — резкое сокращение выданных департаментом градостроительства и архитектуры разрешений на строительство. По запросу «Нового компаньона» в ДГА рассказали, что в период с 1 января по 25 апреля 2019 года было выдано три разрешения на строительство (в 2018 году — 39 разрешений).

Департамент связывает резкое снижение количества выданных разрешений с неправильно заполненными документами или с предоставлением неполного пакета документов. Таким образом, чиновники косвенно перекладывают вину на самих строителей. «В случае предоставления заявителем полного пакета документов в соответствии с Гражданским кодексом РФ департаментом будет выдано разрешение на строительство (реконструкцию)/ввод в эксплуатацию», — отметили в ДГА.