

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

факт также не будет способствовать увеличению объёмов жилищного строительства, к тому же он может отразиться на рентабельности проектов. «Работать в минус или с нулевой рентабельностью никто не будет, ведь рентабельность — это основа бизнеса. Стоимость земельного участка будет занимать большую долю в структуре затрат проекта по отношению к текущей ситуации», — считает региональный руководитель по проектированию компании «Талан».

Ещё один собеседник из строительной отрасли полагает, что фактически новые правила игры уже вовсю применяются, так как власти уже навязывают строительство соцобъектов. «Если ты отказываешься, тебе просто не выдают разрешение на строительство. Так что изменения в ПЗЗ только лишь узаконят существующее положение вещей», — говорит источник.

Он отмечает, что в целом изменения для жителей города — позитивные. Главное, что все участники рынка будут в одинаковом положении. Сейчас, по его мнению, существует двойной подход: «Посмотрите, как власти относятся к «любимым» стройкам и ко всем остальным. Мы за то, чтобы правила были одинаковыми для всех не только на бумаге, но и в реальности».

### Бизнес выкрутится

Аналитики считают, что изменения в правила могут заметно повлиять на стоимость участков. «Для застройщиков это может обернуться убытками: участок покупается из расчёта площадей на выходе, а если их урезают, то маржа застройщика снижается. Правда, я не думаю, что будущий доход уйдёт в минус, хотя объективно снизится», — считает директор компании Research & Decisions Регина Давлетшина.

Однако, по её мнению, на градостроительную инфраструктуру изменения не повлияют: «Жители должны получить более сбалансированную планировку. А бизнес выкрутится».

Заместитель директора ООО «АЦ «КД-консалтинг» Алексей Скоробогат считает, что, возможно, необходим некий переходный период перед вступлением изменений в силу. «Лично я за понятные правила, которые экономически обоснованы, утверждены и которые все соблюдаются. Этажность зданий — это один из факторов, который влияет на экономику проекта. При появлении ограничений по количеству эта-

жей переоценке подлежит стоимость земельного участка, на котором планируется строительство. Однако важно понимать срок вступления в силу этих ограничений. Возможно, будет необходимость установить переходный период, так как часть застройщиков прорабатывает проекты исходя из текущих условий, связанных с этажностью», — считает собеседник.

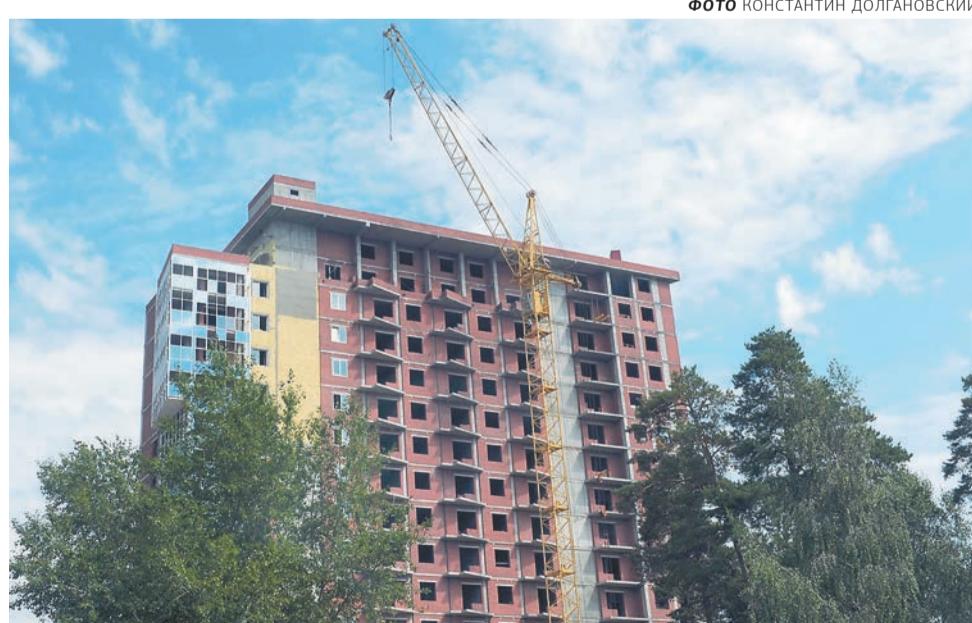
Директор компании «New Time: недвижимость, ипотека, право» Александр Каменев вообще считает, что и на застройщиков новые правила игры пока особо не повлияют: «На данный момент у застройщиков не так много земель в зонах ограничения, и это на нынешнем положении дел особо не отразится». Но в будущем это приведёт к закономерному удорожанию земли, строительства и, соответственно, повышению стоимости новых квартир.

Застройщики, по его словам, начнут тщательнее выбирать места для высотной застройки. В результате цены на «землю без ограничений» поднимутся, что приведёт к увеличению стоимости проекта в целом. «Будет появляться больше новых объектов меньшей этажности, но и они будут стоить сравнимо дорого», — полагает Каменев.

Член комиссии по землепользованию и застройке Перми Денис Галицкий поддерживает изменения, но считает, что они плохо проработаны: «У меня много технических вопросов по поводу того, как это реализовать, хотя направление мысли правильное. Раньше ограничение было в метрах (20 м, 30 м и так далее). Оно было всем понятно. Сейчас же высотность будет измеряться в этажах. Например, для зоны коттеджей установлена высотность в три этажа, но эти три этажа могут быть высотой и с пятиэтажным домом. Поэтому, с моей точки зрения, изменения не достигают своей цели, а в некоторых случаях делают ситуацию более непредсказуемой».

И у властей, и у застройщиков есть две недели, чтобы внести изменения к проекту поправок в ПЗЗ. Срок принятия предложений заканчивается 22 июля. Затем вопрос должен быть вынесен на рассмотрение комиссии по землепользованию и застройке. В случае если она поддержит поправки, вопрос будет вынесен на пленарное заседание Пермской гордумы. Скорее всего, августовское, если, конечно, кто-то из первых лиц города или края не решит повременить, как нередко бывает с резонансными изменениями.

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



**Поправки ставят всех застройщиков в одинаковое положение: хочешь строить больше — плати**

### ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

#### Пермские власти продолжают настаивать на демонтаже медиафасада на ТЦ «Айсберг»

В департаменте экономики и промышленной политики администрации Перми официально сообщили, что медиафасад, установленный на ТЦ «Айсберг», «ни по своим параметрам, ни по своим техническим характеристикам не соответствует выданному разрешению на размещение наружной рекламы». То есть позиция властей неизменна: рекламная конструкция размещена без разрешения и подлежит демонтажу.

«Во исполнение предписания УФАС решение об аннулировании разрешения на размещение наружной рекламы было отозвано и будет направлено вновь с указанием на нарушенные нормативные акты», — уточнили в пресс-службе город администрации.

Напомним, 4 июля руководитель Пермского УФАС Александр Плаксин заявил, что «департамент экономики и промышленной политики администрации Перми отменил аннулирование разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, подтверждающие документы поступили в управление».

При этом в УФАС подчеркнули, что департамент так и не отозвал предписание о демонтаже конструкции. Горадминистрация по-прежнему считает, что конструкция не соответствует согласованному ранее проекту размещения и понятию медиафасада.

«Поскольку предупреждение не было исполнено в полном объёме, в настоящее время решается вопрос о возбуждении антимонопольного дела по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 закона «О защите конкуренции». Пермское УФАС дополнительно запросит проектную документацию на размещение конструкции и проанализирует её на соответствие понятию медиафасада, закреплённому в СНиП. В случае если нарушение действующего законодательства подтвердится, должностные лица, нарушившие его, будут привлечены к административной ответственности», — добавили в УФАС.

Напомним, легальная конструкция появилась на «Айсберге» в декабре 2018 года (её размер — 19x12 м, площадь — 228 кв. м, она является самой крупной подобной конструкцией в городе).

В начале мая в адрес Управления МВД России по городу Перми горадминистрация направила письмо о привлечении к административной ответственности по ст. 14.37 КоАП РФ («Нарушения требований к установке и (или) эксплуатации рекламной конструкции») владельца самовольно установленной рекламной конструкции.

Владелец конструкции после этого обратился в УФАС, специалисты которого не увидели правовых оснований для применения постановления правительства Пермского края к отношениям, которые уже возникли. Нормативный акт вышел после установки конструкции, выдача предписания о демонтаже и аннулирование разрешения на установку не основаны на законе.

#### Документы на закрытие участка Пермь I — Пермь II находятся в ОАО «РЖД»

Руководство Свердловской железной дороги направило в центральный аппарат ОАО «РЖД» пакет документов, касающихся закрытия участка Пермь I — Пермь II Горнозаводской железнодорожной ветки. Документы были направлены в конце июня, после этапа согласований в центральном аппарате их передадут в Минтранс РФ. Точные сроки согласования пока неизвестны.

Выход из эксплуатации участка Горнозаводской ветки Свердловской железной дороги планируют компенсировать строительством нового железнодорожного обхода Перми. Он должен обеспечить в первую очередь грузовые перевозки с севера региона.

Перенос железнодорожного движения с Горнозаводского направления на правый берег Камы осуществляется в рамках реализации проекта правительства Пермского края по реконструкции набережной Камы. В связи с этим в графике движения пассажирских поездов по Свердловской железной дороге на 2018–2019 годы произошли изменения маршрутов и корректировка расписания поездов дальнего следования.

Предполагается, что движение трамваев здесь начнётся до конца 2021 года. Стоимость проекта не превысит 1 млрд руб.

Организацию трамвайного движения власти разделяют на три этапа.

Первый этап — на участке между вокзалами Пермь II и Пермь I. Предполагается, что на этом этапе трамваи будут пользоваться в основном пассажиры электропоездов: на станции Пермь I они будут пересаживаться на городской вид транспорта в направлении Перми II. Этап может быть реализован после октября 2019 года, когда ОАО «РЖД» обещает прекратить движение по этому участку. Стоимость работ по запуску трамваев на первом этапе может составить до 1 млрд руб.

Второй этап — от Перми I до ТПУ «Мотовилиха». Он может быть реализован, когда закроют движение на этом отрезке и будет построен транспортно-пересадочный узел, который проектируют краевые власти. ТПУ должен быть построен к 2022 году.

Власти планируют соединить трамвайную линию от пересадочного узла «Мотовилиха» с разворотным кольцом для трамваев на площади 1905 года. Таким образом, у прибывших пассажиров электропоездов на конечной станции ТПУ «Мотовилиха» будет выбор — либо продолжать движение на станцию Пермь II, либо ехать в центр Перми через ул. Уральскую.

Третий этап — строительство трамвайной линии от Перми II до микрорайона Паркового с «проколом» через Транссиб в районе товарного двора. По предварительным оценкам, реализация этого проекта может занять 10 лет.