

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИСКУССИЯ

Плата за право строить

Власти предлагают застройщикам вместо строительства социнфраструктуры профинансировать её появление

Дмитрий Енцов

На прошлой неделе состоялся очередной раунд переговоров администрации Перми и застройщиков по поводу внесения изменений в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), которые накладывают ограничения высотности и плотности застройки на территорию всего города. Ранее чиновники говорили, что обойти эти нововведения смогут те, кто дополнительно построит социальную инфраструктуру. Сейчас же обсуждается вариант, что вместо этого можно будет просто заплатить в городской бюджет. Девелопер заинтересовала сумма «откупных», но чиновники затруднились назвать цифры и обещали дать ответ до конца июля.

Цена откупной

Пермская торгово-промышленная палата стала очередной площадкой, где 11 июля городские власти и застройщики попытались (пока, правда, безуспешно) найти компромисс относительно будущих изменений в ПЗЗ. Напомним, департамент градостроительства и архитектуры администрации Перми предлагает ограничить высотность застройки не метражом, как сейчас (сегодня ограничение высотности наложено только на центральную часть города и составляет 20 м), а этажностью.

Помимо высотности устанавливается коэффициент плотности застройки (это отношение площади всех этажей здания к площади участка) в зависимости от зоны и её расположения — от 0,2 до 2,5. Так, ещё три года назад застройщики возводили жилые дома, как правило, с коэффициентом плотности 4.

По первоначальному проекту мэрии такие жёсткие правила застройщик мог бы легально обойти — если он согласится построить детсад и/или школу, в зависимости от потребности района застройки. Теперь же мэрия предлагает, по её мнению, более лояльный вариант: застройщик сможет не возводить объекты, а финансировать их строительство.

Критерии следующие: в случае если потребность в местах в детсадах на застраиваемой территории составляет 240 мест и более, а потребность в местах в школах — от 825 и выше, то застройщик обязан построить «отдельно стоящее или встроенно-пристроенные помещения». Если аналогичная потребность составляет для детсадов менее 240 мест, а для школ — менее 825, то застройщик может не возводить эти объекты, а профинансировать их строительство.

При этом начальник департамента градостроительства и архитектуры Мария Норова озвучила статистику по Перми: в детсадах дефицит мест составляет 8,8 тыс., в школах — 28 тыс.

Строителей резонно заинтересовал вопрос: а сколько средств заложено в бюджете на ликвидацию этого дефицита? По словам Норовой, в детсадах бюджет «покрывает» 2,4 тыс. мест, в школах — 7,2 тыс.

«То есть вы обеспечение двух третей мест перекладываете на строителей? А если, допустим, никто из нас вообще ничего не будет строить, то как вы буде-

те ликвидировать этот дефицит?» — спросил генеральный директор АО «СтройПанельКомплект» Виктор Суетин.

«За счёт бюджета», — под ироничные улыбки и даже смех строительного сообщества ответила Мария Норова.

В этой связи владелец компании «Сатурн-Р» Александр Репин эмоционально спросил: «Почему я должен платить за то, что ко мне вообще не относится?»

К слову, о плате. Альтернативная инициатива горадминистрации о финансировании соцобъектов также не встретила особой поддержки строителей. Многие из них сразу же отреагировали на неё как на «плату за право строить». Но большее возмущение вызвал даже не сам этот факт, а реакция представителей мэрии: сумма, за которую можно «откупиться», не определена. Остаётся и другой вопрос: если застройщик соглашается, то где именно и когда будет построен условный садик?

На это чиновники ответили, что все деньги пойдут в городской бюджет, а строить соцобъекты будут «в необходимых местах», если проще — там, где в них острая потребность. То есть совершенно не обязательно, что в том же микрорайоне, где девелопер заплатил за право строить.

Застройщиков возмутило и то, что они фактически не смогут контролировать строительство «профинансированного» объекта, так как он может появиться и намного позже, чем был построен дом, за право возведения которого они заплатили.

Отметим, что, по задумке мэрии, исключение из правил обусловлено строительством/финансированием социнфраструктуры, а также необходимостью заключать прямое соглашение между строительной компанией и муниципалитетом. Застройщики считают, что это может привести к появлению коррупционной составляющей, когда «за закрытыми дверями» будут «решаться вопросы».

В частности, заместитель гендиректора консалтинговой компании UKey Анжелика Сабурова заявила, что этот пункт полностью не соответствует действующему законодательству.

«Выдача разрешений на отклонение от параметров — фактически муниципальная услуга, и по федеральному законодательству она должна предоставлять-



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Прокуратура пока не определилась с тем, законны ли требования горадминистрации по строительству социальных объектов

ся безвозмездно. А здесь предполагается скрытая плата», — пояснила Сабурова и добавила, что соглашение законно в том случае, если оно заключается исключительно на добровольных началах.

Сомнительное соглашение

Что касается предлагаемых нововведений в принципе, то представители строительной отрасли так и не добились, по их мнению, внятного обоснования, зачем они вообще нужны.

«Наша задача — установить понятные и прозрачные правила», — сказала начальник департамента земельных отношений Ольга Немирова.

Кроме того, представители горадминистрации ссылались на федеральное законодательство в этой области, а также на генплан, согласно которому Пермь должна быть компактной и низкоэтажной, но застройщики всё равно не услышали «нормального» обоснования предлагаемых изменений.

«Эти ограничения будут касаться тех застройщиков, которые уже имеют землю, или речь идёт о земле, выставленной на аукционы? Если земля выставляется на аукцион, то вопросов нет: параметры застройки уже будут указаны администрацией. Где здесь здравый смысл?» — задал риторический вопрос Александр Репин.

Ольга Немирова пояснила, что приобретенные на аукционах участки будут застраиваться на ранее установленных условиях.

Отсылка к генплану в качестве одного из обоснований изменений тоже вызвала полемику.

Так, генеральный директор компании «Орсо групп», депутат Пермской гордумы Михаил Бесфамильный отметил, что предлагаемое исключение из правил даёт легальное право «не соответствовать генплану за деньги».

«Коэффициент плотности 2,5 должен распространяться на отдельно взятые земельные участки, но при условии платежа мы сможем превысить этот показатель, и это ничему противоречить не будет?» — иронично заметил застройщик.

Примечательно, что присутствующий на мероприятии представитель проку-

ратуры заявил, что юридически надзорный орган пока не сформировал свою позицию относительно предполагаемых изменений.

Гендиректор АО «Кортрос-Пермь», депутат краевого Законодательного собрания Николай Зуев заметил, что ограничение высотности и так заложено в генплане. «А можно ли увидеть реальный результат?» — спросил Зуев, намекая, что генплан имеет мало общего с реальностью.

Мария Норова согласилась, что вместо того, чтобы быть компактным, как и закреплено в генплане, город «расползся на окраины». «Но в ПЗЗ и не было соответствующих ограничений. Поэтому мы пытаемся исправить ситуацию», — парировала Норова.

Депутат Пермской гордумы, гендиректор АО «ПЗСП» Алексей Дёмкин предложил следующий вариант: «Давайте мы доработаем существующие участки по старым правилам, а на будущие уже будут распространяться регламенты».

Александр Репин заявил, что у застройщиков скоро закончатся участки, поэтому мэрии логично выставлять на продажи новые с уже наложенными регламентами. Поэтому он усомнился в целесообразности изменений в ПЗЗ в принципе: «Мы обсуждаем ненужное постановление».

Виктор Суетин был более эмоционален: «Генплан не «выстрелил» — строить в центре экономически нецелесообразно. Поэтому все ушли на окраины. На сегодня рентабельность строительства составляет примерно 10–12%. При изменениях в правилах строить придётся в убыток. Я посмотрел по своим участкам — они все получаются убыточными. Принимать изменения нельзя, так как их главная цель — получить от застройщиков бюджетные места в детсадах и школах».

Предложения и пожелания, касающиеся изменений в ПЗЗ, принимаются департаментом градостроительства и архитектуры до 22 июля. 25 июля они будут рассмотрены на комиссии по землепользованию и застройке. Окончательная редакция проекта готовится департаментом к 1 августа и будет вынесена на обсуждение гордумы 28 августа.