

АКЦЕНТЫ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Все в сад

Власти Перми определили правила игры для застройщиков

ДМИТРИЙ ЕНЦОВ

Администрация Перми представила критерии, согласно которым застройщику придётся либо строить, либо финансировать строительство детсада или школы, если он планирует обойти Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Застройщики согласны, что строить социальную инфраструктуру нужно, но опасаются, что это приведёт к неравномерности её появления. Кроме того, эти требования неминуемо спровоцируют рост цен на жильё.

Городские власти на прошлой неделе провели встречу с застройщиками, на которой рассказали о новых критериях строительства или финансирования объектов социальной инфраструктуры для застройщиков. Если в застраиваемом районе потребность в детсадах составляет более 280 мест, а в школах — более 800, то застройщик должен будет сам построить один из этих объектов. Если меньше — профинансировать строительство таких объектов из расчёта 3,95 тыс. руб. за 1 кв. м, перечислив средства в бюджет города.

Пока предполагается, что схема будет воплощаться в жизнь по следующему алгоритму: застройщик обращается в комиссию по землепользованию и застройке с обоснованным предложением о внесении изменений в ПЗЗ вместе с подписанным с его стороны соглашением о сотрудничестве с муниципалитетом. В случае одобрения его предложение будет направлено на публичные слушания. Затем итоги слушаний вновь рассмотрят комиссия, далее последует решение гордумы и в итоге — подписание соглашения между городской администрацией и застройщиком.

Предлагаемый размер софинансирования мэрией — 3,95 тыс. руб. за 1 кв. м жилья, без учёта пристроев, например балконов. То есть, если на территории, где разрешено строить 0 кв. м, застройщик хочет возвести дом площадью 10 тыс. кв. м, общая сумма софинансирования составит 39,5 млн руб.

При этом вряд ли найдётся застройщик, готовый сразу же оплатить возведение условного детского сада, поэтому мэрия предлагает внести аванс в размере 20% от общей суммы. Оставшуюся часть застройщик обязан перевести в бюджет города не позднее трёх месяцев после сдачи дома в эксплуатацию.

В случае если застройщик обещал внести аванс, но по объективным причинам пока не может этого сделать, то он обязан предоставить банковскую гарантию. Если он не выполняет условия соглашения, то на него налагаются штрафы исходя из потребности в местах в районе застройки из расчёта 671,39 тыс. руб. за одно место в детском саду, 618,73 тыс. руб. — в школе. Иными словами, если в районе не хватит 10 мест в детском саду, застройщик должен будет заплатить штраф в размере 6,7 млн руб.

Напомним, в июле на аналогичной встрече с застройщиками в Пермской торгово-промышленной палате назывались иные критерии: в случае если потребность в местах в детсадах на застраиваемой территории составляет 240 мест и более, а в школах — 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 из расчёта 3,95 тыс. руб. за 1 кв. м.

Все эти предложения напрямую связаны с изменениями в Правила землепользования и застройки, касающимися плотности и высотности, которые депутаты гордумы одобрили во время августовской «пленаики». Так, высота любого нового здания теперь не может быть более 10 этажей. Для ряда районов вообще устанавливаются ограничения в восемь, шесть и четыре этажа. Кроме того, также в зависимости от расположения зон, вводится коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей здания к площади участка. Он варьируется от 0,3 до 3,73.

Застройщики смогут обойти эти ограничения, построив детсад или школу



либо профинансировав их строительство. Критерии «исключения из правил» и являются предметом обсуждения.

На августовском пленарном заседании было решено, что эти критерии будут утверждены отдельным нормативным актом.

Участники строительного рынка не считают, что новый подход к обеспеченному соцобъектами приведёт к резкому повышению цен на жильё. Тем не менее, по предварительным прогнозам, требования к строительству социальной инфраструктуры могут способствовать росту цен на жильё на 4–6% сверх роста, спровоцированного переходом на проектное финансирование, инфляцией и увеличением стоимости стройматериалов. По данным Российской гильдии риэлторов, цены на новостройки за год (если сравнивать нынешнее лето с прошлогодним) уже выросли на 10%, а на «вторичку» — на 7%.

По мнению собеседников «Нового компаньона», главная проблема сегодня — низкая рентабельность строительства в Перми. Фактически застройщики, по их собственному утверждению, с каждого «квадрата» зарабатывают 4–10 тыс. руб. И чтобы не «уйти в ноль», дополнительные расходы на обеспечение местами в школах и детсадах они будут вынуждены закладывать в стоимость квартир.

По словам гендиректора «Орсо групп» Михаила Бесфамильного, проблема в том, что городская администрация пока не берёт на себя обязательства по строи-

тельству объектов социальной инфраструктуры на той же территории, где застройщик возводит дом. Иными словами, застройщик может строить дом в одном районе, а деньги на «соцналку», которые он перечислит в бюджет, уйдут на строительство школы совсем в другом. Поэтому нет никаких гарантий того, что клиент, покупающий квартиру в новостройке, на 100 процентов будет обеспечен и детским садом, и школой. «В моём понимании наиболее правильный подход такой: застройщик обязался заплатить деньги, а власть обязалась на этой же территории построить дополнительные места», — считает Бесфамильный.

С тем, что есть такие риски, согласны и юристы. Несмотря на то что изменения в ПЗЗ и допсоглашения входят в компетенцию местных органов власти, по мнению эксперта юридической консалтинговой компании «Юдей» Анжелики Сабуровой, главное, чтобы изменения предельных параметров учитывали положения генерального плана. «Важно, чтобы реализация новых положений Правил землепользования и застройки не привела к ограничению конкуренции и к нарушению основных принципов законодательства о градостроительной деятельности. К таким принципам относится, в частности, обеспечение сбалансированного учёта экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности», — отмечает Анжелика Сабурова.

Новый компаньон

Пермский еженедельник «Новый компаньон»
Издаётся с 23 сентября 1997 года
Выходит по вторникам

КО

№31 (1025), 17 СЕНТЯБРЯ 2019 Г.

Учредитель и издатель:
ООО «Рекламно-информационное агентство ИД «Компаний», ИНН 5902144881

Генеральный директор
Овсов Д. В.
odv@idk.perm.ru

Главный редактор
Усольцева Ю. И.
uij@idk.perm.ru

Выпуск издания осуществлён при финансовой поддержке Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям.

16+

Адрес редакции и издателя:
614000, г. Пермь,
ул. Монастырская, 15

Адрес для писем:
614000, г. Пермь,
ул. Монастырская, 15

Телефоны:
8 (342) 210-40-23
210-40-25
210-40-27

Газета зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций 11 августа 2014 года. Номер свидетельства ПИ №ФС77-59008.

Перепечатка и использование материалов, опубликованных в газете, без письменного разрешения редакции запрещены.

Рукописи и фотографии, высланные в адрес редакции без предварительного заказа, не рецензируются и не возвращаются.

Редакция не несёт ответственности за достоверность информации, представленной на страницах газеты рекламодателями.

Мнения авторов могут не совпадать с мнением редакции.

Цена свободная.
Интернет-газета:
www.newsco.ru

Реклама в газете

Телефоны/факс:
8 (342) 210-40-25
210-40-23

Электронная почта:
reklama@idk.perm.ru

Требования к рекламным макетам, стоимость рекламы и условия размещения опубликованы на сайте www.newsco.ru

Адрес типографии:
Пермский филиал ООО «Типография КомПресс-Москва»
614014, г. Пермь, ул. 1905 года, 35

Печать офсетная. Объём 2,0 п. л.

Тираж 4000 экз.
Заказ №0220