

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФОТО Константин Долгановский



По мнению члена комиссии по землепользованию и застройке Дениса Галицкого, решение о временном снятии ограничений продавливает конкретный интересант.

«Те, кто аргументировано показывают на комиссии, что их проекты могут быть реализованы, получают разрешение, для них комиссия делает исключение», — пояснил Галицкий.

Так, ранее «Камская долина» получила разрешение построить жилую многоэтажку на перекрёстке улиц Сибирской и Советской (напротив гостиницы «Центральная») высотой до 34 м. «Исключением из правил» смог стать и проект компании ООО «Био» — вместо двух жилых «башен», которые застройщик анонсировал три года назад вдоль улицы Попова (ул. Советская, 80, 82, ул. Монастырская, 77), компания попросила разрешения построить здание в виде «пластины» переменной высотности до 70 м. Члены комиссии большинством голосов согласились внести соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки.

Таким образом, по мнению Галицкого, интересант может быть компания, которая точно знает, что её проект «не удастся привести через комиссию по землепользованию и застройке». Среди возможных вариантов он назвал УК «BS Hospitality Management», которая пытается реализовать проект пятизвёздочного отеля DoubleTree by Hilton на ул. Петропавловской, 52 (заявленная высота — 72 м). Ранее директор этой управляющей компании Сергей Сташков заявлял «Новому компаньону», что BS Hospitality Management рассматривает разные варианты того, как добиться реализации проекта, в том числе обращение в комиссию по землепользованию и застройке. Начинать судебные разбирательства с мэрией Сташков не

собирался, ссылаясь на то, что «процедуры могут затянуться».

«Движущей силой» этого вопроса в беседе с «Новым компаньоном» Алексей Дёмкин назвал Ассоциацию «Пермские строители», которая неоднократно обращалась в мэрию с предложениями ввести «льготный период» для застройщиков: «Полгода нам потребовалось на обсуждение, консультирование, сможем или не сможем принять решение». По его мнению, скорее всего, удастся найти возможность, чтобы те, кто уже изменил проекты, смогли вернуться к первоначальным вариантам.

Говоря об интересах ОАО «ПЗСП», где Дёмкин-младший занимает должность директора по продажам, он сообщил, что у компании нет площадок, которые попадают под ограничение высотности.

Председатель совета ассоциации «Пермские строители», генеральный директор ОАО «Стройпанелькомплект» Виктор Суэтин отметил, что существуют проекты, которые после введения ограничений по застройке потеряли экономическую рентабельность. Таким образом, некоторые застройщики не изменили своих проектов после принятия ограничений, для них временная отмена предельной высоты остаётся актуальной.

«В центре города везде развалины, достаточно выглянуть из окна здания Законодательного собрания. Тут и пустыри на месте бывшей табачной фабрики. По улице Пермской много старых зданий. Городская администрация должна быть заинтересована в развитии бизнеса и комфортных условий для горожан», — отметил Суэтин, отказавшись назвать конкретные проекты, которые получат развитие в случае принятия предлагаемого проекта решения. — Нет одного интересанта, заинтересованы все».

По словам Виктора Суэтина, процедура внесения изменений в Правила землепользования и застройки через процедуру согласований на комиссии «очень длительная».

«Заявления рассматриваются каждую неделю, а изменения вносятся только два раза в год. За это время деньги, взятые в кредит, дешевеют. И это только процесс согласований, до начала строительства», — пояснил застройщик.

ОАО «Стройпанелькомплект» имеет одну площадку в зоне ограничения этажности (20-этажный каркасно-монолитный жилой дом на ул. Островского, 40), однако этот проект находится в стадии завершения и фактически не попадает под действие ограничений.

Генеральный директор ОАО «Стройительно-монтажный трест №14» Владимир Мачехин также отметил, что не имеет площадок в центральном планировочном районе, поэтому не заинтересован в принятии решения.

В департаменте градостроительства и архитектуры Перми не предоставили списки проектов, которые могут появиться в центральном планировочном районе, сославшись на неготовность перечня.

Комментируя происходящее «Новому компаньону», первый заместитель председателя Пермской городской думы Аркадий Кац отметил, что это дело «лич-

ных договорённостей», чтобы восстановить правила игры, о которых договаривались с застройщиками изначально.

Аркадий Кац, первый заместитель председателя Пермской городской думы:

— На самом деле переходную норму надо было принимать сразу же. Документ обёмный, а мы договорились на комиссии по генплану, что идём в переходный период. Когда до меня дошло, что норма не попала в проект решения на думе, я удивился. В результате этого и возникли напряжения. Но лучше позже, чем никогда.

Я не согласен с тем, чтобы комиссия по землепользованию и застройке оценивала облик архитектурных решений. Она должна готовить нормативную базу, чтобы инвестор получал отказ или согласие не по субъективным показателям, а в рамках закона, когда нужно соблюсти определённые ограничения.

Появление такого временного промежутка — ещё и анткоррупционный фактор. Негоже возвращаться к плохой практике градсоветов: выносить оценочные суждения пригодности или непригодности проектов. Идём в нормативную базу и создаём правовой коридор для прохождения создавшейся коллизии. С теми ситуациями, когда люди уже изменили свои проекты, есть риски, что начнутся суды. Тем не менее нельзя рассуждать так, что, если сделали плохо кому-то одному, давайте сделаем плохо всем. ■

Сергей Седов, директор Пермского аналитического центра:

— Честно говоря, это отражает бардак в пермской градостроительной политике, раздрой между застройщиками, инвесторами, властью и обществом. Последние два-три года застройщики и инвесторов просто «зажимали», сейчас отыгрываются с учётом того, что власть сменилась.

Отраслевое лобби заинтересовано в изменениях, в центре Перми не так много «вкусной» земли осталось, и она дорогая, застройщики напрямую заинтересованы гнать метры в небо.