

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗГОВОРЧИКИ

«Градостроительная политика последних лет практически парализовала строительную индустрию»

Юлия Сырова

В Пермской арт-резиденции 25 июля прошёл очередной «круглый стол» в рамках цикла «Полезное устройство города». На этой дискуссионной площадке встретились архитекторы, застройщики, законодатели, представители общественности. Заявленная тема — стабильность градостроительной политики.

Николай Басов, главный архитектор группы компаний «ПИК»:

— Стабильность необходима — этот тезис мало кто оспорит. С какого времени рассматривать стабильность? Градостроительная политика последних четырёх лет практически парализовала строительную индустрию. Та точечная застройка, которую хотят выдать за политику, не решала проблем по расселению аварийного жилья, обеспечению доступным жильём. Проводимая политика вытеснила крупных инвесторов. Не было принято ни одной программы по привлечению средств.

Проект по развитию Бахаревки был приостановлен на пять лет. Тогда ПИК приобрёл участок площадью 129 га под жилую застройку, провёл геодезические работы, геологические изыскания, разработал несколько проектов застройки на

девять жилых микрорайонов, получил все технисловия. Но изменения в генплан были внесены без учёта мнения застройщиков. Сейчас мы вернулись к проекту, но на другом уровне. Мы заключили трёхстороннее соглашение — ПИК, Министерство регионального развития РФ и правительство Пермского края.

По проекту мы построим 1 млн кв. м жилья. Это позволит начать переселение из аварийного жилья. Найдётся мало застройщиков, которые на длительный срок готовы инвестировать с возвратом затрат после года эксплуатации, а мы готовы.

Какие минусы? Развитие города вширь, необходимость организации подъезда на Бахаревку. Но люди же там работают и сейчас. И ещё: необходимость внесения изменений в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) — это главное.

Лилия Ширяева, заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края:

— Есть несколько мифов в градостроительстве. Первый — «город может не иметь чётких границ застройки». Но в рамках генплана мы согласились, что Пермь должна развиваться как компактный город.

Второй миф — «на вновь застраиваемых территориях строить выгоднее».

Но мы решили, что нужно использовать потенциал уже застроенных территорий, осваивать места, занятые аварийным жильём, гаражами.

Третий миф — «спальные районы — это хорошо». Но генплан и ПЗЗ рассчитаны по-другому: строительство в каждом микрорайоне должно быть адекватно потребностям.

Миф четвёртый — «нужно больше развязок». Но мы решили стимулировать людей пользоваться общественным транспортом.

Миф пятый — «мастер-план и генплан будут реализовываться самостоятельно». На самом деле, если горожане не воспримут эти идеи, то они не будут реализованы. Инвесторы и владельцы участков должны быть заинтересованы в реализации этих идей. Для этого во главу угла надо ставить экономику. Власти городского и краевого уровней должны создать систему взаимосвязанных действий и правовых актов, которые подстегнули бы застройщиков, сетевые компании.

Стабильность любой политики — это действовать постепенно, учитывая права заинтересованных лиц и находя способы бесконфликтного разрешения проблемных ситуаций. У нас таких способов может быть много. Первая недоработка

ка власти — не созданы предпосылки для учёта прав заинтересованных лиц. Исключить территорию и не предложить инвестору вариант нельзя. С другой стороны, инвесторы должны учитывать интересы города при проектировании.

Стабильность превыше всего. Без этого к нам не пойдут. Но стабильность не должна ущемлять интересы инвесторов.

После двух выступлений началось активное обсуждение. Первым слово взял представитель компании «Новогор», решивший возразить Басову.

Сергей Касаткин, первый заместитель главного управляющего директора ООО «Новогор-Прикамье»:

— Вы говорили, что ПИК может быть инвестором, которого мы ждали. Вы готовы действовать по сложившимся правилам? То есть заплатить за подключение по сетям, которые будут вам подводить, и самим построить внутриквартальные сети?

Басов попытался парировать: «Цель проекта — подвести сети ко всем объектам за счёт инвестпрограммы, в которую включается государство».

Сергей Касаткин:

— Это миф про стабильных инвесторов. Нас, сетевиков, уже нагибают по полной программе: за счёт наших программ подключить конкретного инвестора.

Что произойдёт? Мы взяли обязательства по модернизации целой серии объектов. Стоимость подключения по ПИКу по сетям водоснабжения до дома — 900 млн руб. У меня столько стоит вся инвестпрограмма на пять лет! То есть нам надо на всём городе поставить крест на пять лет? Если бы это взял на себя бюджет — я бы слова не сказал. Но мы говорим не про аморфные инвестпрограммы, а про тариф. Это за наш счёт.

Не надо впадать в иллюзии. Если 30 тыс. руб. за метр, то 900 руб. там уже наших. У вас экономика не складывается, понимаете? При этом есть серьёзные риски по антимонопольному законодательству, потому что мы в приоритетном режиме подключим конкретного застройщика. Вы в таком пилотном проекте находитесь, что мы все там «пилоты» будем.

Виктор Тарасенко, архитектор:

— С появлением генплана мы увидели первую возможность привести в порядок принципы градполитики. Нам дали добротный совет, который понятен ребёнку, — не расползайтесь, сконцентрируйте деньги здесь, наведите порядок в городе. А начали ковыряться в шести этажах. Это непонимание проблемы. Этажность — не главное. Главное — концентрация сил и средств.

Бизнес и власть должны консолидироваться. ПИК себя уже показал. Покажет себя и «Ренова». ПИК откуда появился? Как только Олега Валентиновича (Горюнова — ред.) вытеснили с поста начальника департамента (градостроительства и архитектуры администрации Перми — ред.). Нужно прекратить изменения в генплане.



По мнению заслуженного строителя РСФСР Михаила Плеханова, компактный город — это «тюрьма», где нет ничего живого