

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ



Вообще весь микрорайон будет носить название Первый Пермский. Оно несёт в себе большую смысловую нагрузку — это первый проект Фонда РЖС на территории Пермского края, первый район при въезде с южной части города, в нём реализовано много первоидей. Когда он появится, Лобаново наконец-то будет видно с объездной трассы.

Продажи начнутся в конце осени. Наша принципиальная позиция на фоне толков по поводу обманутых дольщиков — не заключать ни одного договора с физическим лицом до получения финансирования на весь объём строительства. Строить на деньги дольщиков, поступление которых нельзя чётко спланировать, для нас неприемлемо.

— Часть домов по проекту в Лобаново — это таун-хаусы, явление сегодня не самое распространённое...

— По условиям аукциона, доля малоэтажного жилья в проекте должна быть не менее 75%. Ещё одно из преимуществ Фонда РЖС — возможность для победителя аукциона бесплатно получить из каталога любой проект. Если бы мы не увидели таким образом проект этих домов, то не взялись бы за их реализацию. Мы считаем, что дороже 4 млн руб. каждый из блоков стоить не будет, а это 150 кв. м!

— Как обстоят дела с долгостроем ЖК «Подсолнух» на ул. Адмирала Макарова, 23, строительство которого вы взялись завершить?

— Земельный участок приобретён нами в 2009 году. Все знают, что это был самый тяжёлый год в строительстве. Вместе с участком мы приобрели

определенную социальную нагрузку. Это несколько дольщиков дома-банкрота по ул. Адмирала Ушакова, 21, которым по просьбе Инспекции стройнадзора были бесплатно отданы квадратные метры. Это решение было принято на фоне понимания того, что участки по Макарова, 23, Ушакова, 21 и Макарова, 25 раньше были в комплексе, единым кварталом.

Стоит признать, что по жилому комплексу на Макарова, 23 мы совершили ошибку, что не разделили его на очереди. В силу того что приобретали участок в кризисный год, мы ставили задачу как можно быстрее получить разрешение на строительство, которого на этом участке не было. В конце 2009 года оно было получено. На тот момент никто не знал, как будут развиваться события на рынке недвижимости, поэтому у нас не было времени на то, чтобы этот проект изменить.

Никто нам в этом проекте не помог, зато желающих помешать достаточно и до сих пор. Мы к этому относимся философски. Получился великолепнейший учебный полигон. Этот дом станет примером, как объект в кризис получил множество проблем, но всё-таки оказался достроенным. Мы, в свою очередь, научились решать львиную долю проблем и препятствий, которые возникают перед застройщиками. Сдачу дома планируем в конце лета 2014 года.

К сожалению, зная судьбу Ушакова, 21, есть заинтересованные лица, желающие запустить Макарова, 23 по той же дорожке. Это неприятно, но мы знаем, как с этим бороться. Хотя не хочется бороться, хочется созидать.

— «Строительные проекты» выступают застройщиком нового жилого комплекса в Перми на пересечении улиц Горького и Пушкина с рабочим названием «Ромео и Джульетта». Сможет ли этот проект стать для Перми уникальным?

— Эффективные решения могут воплощаться не только в экономическом смысле, но и в плане комфортности, красоты, удобства, новых технологий строительства. Эффективность многогранна. Этот дом предполагается выполнить на уровне, которого в Перми пока нет. Интересно, что первый проект дома был не с «лепестками», а в виде закрученной спирали. Это проектное решение сейчас реализовано в каркасе башни ММДЦ «Москва-сити».

Нам очень повезло с архитектором Виктором Щипалкиным. Это человек-творец, который тоже придерживается нестандартных подходов и следит за тенденциями.

Мы предполагаем, что будут препятствия, потому что это историко-культурная часть города и обязательна соответствующая экспертиза. Никто не приветствует в этом месте 25 этажей, а у нас их 26. Но в исполнении меньшей высотности этот проект потеряет себя, станет обычным домом в 10–15 этажей. Все, кто видит эскизы, говорят, что в Перми появится архитектурный проект, который может стать эмблемой города наряду со Спасо-Преображенским кафедральным собором на набережной.

Это попытка создать ту элитную недвижимость, которая на самом деле является элитной. У людей должен быть осознанный выбор.

Мы откровенно говорим, что площадка достаточно маленькая и на ней не будет ничего свыше того, что предусмотрено законодательством. Но будет решена самая актуальная проблема людей, которые живут в центре, — парковочные места. Поэтому для достижения уровня бизнес-класса и исходя из того, что мы можем предложить, будет возведена двухуровневая парковка, предполагающая по два машиноместа на квартиры бизнес-класса и по одному — на «эконом», плюс отдельное здание автостоянки под крышей для жильцов на территории жилого комплекса.

По проекту это будут два здания. Первые три этажа займут торговые помещения, с четвёртого по 15-й — квартиры уровня «эконом+» (с более дорогой отделкой — ламинат, обои под покраску, улучшенная сантехника), с 15-го по 25-й — квартиры бизнес-уровня (свободные планировки, отделка по индивидуальным пожеланиям; всего по две квартиры на этаже, свои террасы, два собственных лифта, которые не останавливаются на уровне «эконом»).

— Как вы сегодня оцените пермский рынок недвижимости?

— Рынок недвижимости Перми ещё не оправился морально от кризиса. Ожидание того, что в любой момент может случиться кризис — как в 1998 или 2008 году, к сожалению, строителей не покидает. Они не хотят играть «в длинную», действуя по схеме «построил — продал — ушёл». Такая ситуация не позволяет снижаться ценам и развиваться новым технологиям. Это серьёзный сдерживающий моральный фактор.

Фонд РЖС даёт гарантию выкупа 35% построенного жилья по цене Минрегионразвития России. Во всех коммерческих проектах приходится играть, как в рулетку. Это очень плохо, потому что отсутствует плановость и последовательность. Гарантированность завтрашнего дня сыграла бы для рынка недвижимости большую роль, подтолкнув к появлению в городе новых интересных объектов. Ведь строительство — это процесс небыстрый.

Многое зависит от поддержки властей, которые устанавливают правила игры. По сути, все преследуют общую цель — чтобы людям жилось хорошо в этом доме, в этом микрорайоне, в этом городе. При наличии постоянных и понятных правил и возникнет та самая плановость. Выход можно найти, в том числе в дешёвых долгосрочных договорах предоставления земли, как у Фонда РЖС. Только такая политика даст удешевление квадратного метра без потери его качества.

В перспективах рынка — участие строительных компаний в аукционах Фонда РЖС, схемы которого становятся понятны застройщикам.

Стоимость земли на окраинах, скорее всего, упадёт, будет следовать за тенденцией, которую диктуют те, кто предоставляет землю на льготных условиях. То есть рынок земли будет чуть «проседать». На участки в центре сохранится постоянный устойчивый спрос, но не массовой застройки, а жилья более высокой классности. Мы думаем, что в ближайшее время появится чёткое разделение цены исходя из классности дома. У человека будет выбор. А если история с таун-хаусами в Лобаново станет успешной, то она вполне может стать следующим трендом. ■