

# ПАРАД ПРЕТЕНЗИЙ

ДЕВЕЛОПЕРСКОЕ СООБЩЕСТВО И ГОРОДСКОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА ОКАЗАЛИСЬ В КОНФРОНТАЦИИ. ПЕРВЫЕ НЕДОВОЛЬНЫ ВСЕ ВОЗРАСТАЮЩЕЙ НАГРУЗКОЙ ПО СОЗДАНИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ И «ЗАВИСАНИЕМ» ПРОЕКТОВ В ГОРОДСКИХ КОМИТЕТАХ, А ВТОРЫЕ УПРЕКАЮТ ДЕВЕЛОПЕРОВ В НЕКАЧЕСТВЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И СВЕРХДОХОДАХ. В ХОДЕ ЕЖЕГОДНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ФОРУМА «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. ВЗГЛЯД ПРОФЕССИОНАЛОВ», ОРГАНИЗОВАННОГО ИД «КОММЕРСАНТЬ», УЧАСТНИКИ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ПЕТЕРБУРГА И ПРЕДСТАВИТЕЛИ ГОРОДСКИХ КОМИТЕТОВ ВСТРЕТИЛИСЬ ЛИЦОМ К ЛИЦУ.

АНТОНИНА АСАНОВА



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ТЕМА ФАКТИЧЕСКОГО ТОРМОЖЕНИЯ ПРОЦЕССА УТВЕРЖДЕНИЯ НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ОСОБЕННО ВОЛНУЮЩАЯ В ЭТОМ ГОДУ СООБЩЕСТВО ДЕВЕЛОПЕРОВ, ОФИЦИАЛЬНО В ПРОГРАММЕ ФОРУМА ЗАЯВЛЕНА НЕ БЫЛА. ОДНАКО В ПЕРВЫЕ ЖЕ МИНУТЫ ПОСЛЕ НАЧАЛА ЕГО РАБОТЫ РЕЧЬ ПОШЛА ИМЕННО ОБ ЭТОМ

Тема фактического торможения процесса утверждения новых проектов, наиболее волнующая в этом году сообщество девелоперов, официально в программе форума заявлена не была. Однако в первые же минуты после начала его работы речь пошла именно об этом.

Позицию власти озвучил начальник управления градостроительного обоснования развития города комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Виктор Полищук. Нехватка утвержденных проектов планировок (ППТ) — это миф, заявил чиновник. Администрация уже утвердила свыше 360 проектов, покрывающих 27 тыс. га, это почти одна пятая площади города, тогда как еще 840 ППТ для площади 57 тыс. га сейчас находятся в стадии разработки, привел данные статистики господин Полищук.

«Проблематика лежит совершенно в другой плоскости, — заявил представитель КГА. — Одна из главных проблем — отсутствие

единого заказчика для групп девелоперов. Когда в контуре одного квартала встречаются три-четыре девелопера, невозможно договориться, кто первый построит квадратные метры, проведет инфраструктуру, при этом зачастую соцкультбыт перекладывается на плечи другого застройщика».

Кроме того, городские власти недовольны качеством строительства и среды обитания в новых проектах. Строители стараются «выдавить» по максимуму квадратных метров, заявил еще один присутствовавший на форуме представитель власти — главный архитектор Ленобласти Евгений Домрачев. Строительство кварталов высотой до 32 этажей на границе двух регионов без должного обеспечения транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой он назвал вакханалией, а саму застройку — резервациями и трущобами.

В итоге, по словам чиновников, власти вынуждены идти на попятную. Правительство

области принялось за отмену градпланов, выданных в Мурино, а КГА Петербурга разрабатывает новый перечень нормативов, которые будут регулировать наличие объектов социальной сферы в шаговой доступности от строящихся домов, а пока — отправляет неутвержденные ППТ на доработку. При этом снижение инвеститивности в строительной отрасли, происходящее из-за разработки новых подходов к строительству, может пойти городу на пользу, уверен Виктор Полищук.

Девелоперы выслушали аргументы чиновников без энтузиазма. В ответ управляющий партнер УК «Теорема» Игорь Водопьянов упрекнул чиновников в непоследовательности собственных решений. А генеральный директор «Ханса СПб Девелопмент» Олег Барков заявил, что жилье, построенное в соответствии с требованиями власти, окажется слишком дорогим для горожан.

«Девелоперы могут строить объекты любого качества, — пояснил господин Барков. — Все упирается в платежеспособный спрос. Как только стоимость квартиры переваливает за 100 тыс. рублей за квадратный метр, спрос падает в разы. Сегодня 85 процентов спроса на жилье сосредоточено в сегменте со стоимостью одного квадратного метра с отделкой не выше 80–85 тыс. рублей. Учитывая сегодняшние цены на землю, подключение к сетям, вы не сумеете за эти деньги создать очень качественный продукт».

«Рассчитывать на решение и жилищной проблемы, и проблемы инвестиций в инфраструктуру можно будет только после того, как вырастут доходы населения, — поддержал господина Баркова вице-президент Торгово-промышленной палаты Ленобласти Дмитрий Прокофьев. — А они, в свою очередь, могут вырасти только за счет развития бизнеса». → 23