

«МЫ ПРЕДПРИНИМАЕМ ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ МЕРЫ ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ ВВОДА ЖИЛЬЯ»

АМБИЦИОЗНЫЕ ЗАДАЧИ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД АДМИНИСТРАЦИЕЙ ПЕРМИ ПО ВВОДУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРМИ, ПО ИТОГАМ 2013 ГОДА ПОЛНОСТЬЮ РЕАЛИЗОВАНЫ: ПОЛОВИНА ИЗ 1 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ ПРИХОДИТСЯ НА КРАЕВУЮ СТОЛИЦУ. О КОРРЕКТИРОВКЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПЕРМИ, РЕАЛИЗАЦИИ МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ НА БАХАРЕВКЕ И ИВЕ, А ТАКЖЕ ВЫДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ РАССКАЗЫВАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА, КУРИРУЮЩИЙ БЛОК «УПРАВЛЕНИЕ РЕСУРСАМИ И РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ», АНДРЕЙ ЯРОСЛАВЦЕВ.

— По итогам 2013 года в Пермском крае введено более миллиона кв. м жилья. Половина из этого приходится на Пермь. За счет чего достигнут такой результат?

— Действительно, согласно официальным данным Пермь-стата за прошлый год, в целом по краю введено в эксплуатацию более 1,0 млн кв. м жилья. При этом более половины построенной жилой недвижимости приходится на краевой центр: 515,8 тыс. кв. м, что на 11,6% выше, чем в 2012 году. Для города это серьезный, основательный результат, который во многом достигнут за счет эффективной работы крупнейших пермских застройщиков.

Важно, что в Перми фиксируется увеличение индивидуально-жилого строительства (ИЖС), доля которого в общем объеме возведенного в прошлом году жилья составляет более 20%, тогда как в 2012 году эта цифра составляла 13,8%. Мы связываем данное обстоятельство в том числе и с тем, что в прошлом году была снижена стоимость оформления техпаспортов для индивидуальных застройщиков. Это реально простимулировало постановку на учет объектов ИЖС, в том числе построенных ранее.

— Каковы перспективы ввода в наступившем году? Каков задел для этого?

— Известно, что в наступившем 2014 году краевые власти поставили серьезную задачу — ввести в строй 1,3 млн кв. м жилья. Конечно, не менее половины этого объема вновь будет приходиться на Пермь. По соглашению с правительством Пермского края в 2014 году показатель ввода жилья должен составить 625 тыс. кв. м, что на 21% больше, чем в предыдущем году.

Для достижения таких серьезных для города результатов администрация предпринимает все возможные меры, в том числе изменение Генерального плана Перми. Отмечу, что до этого у нас не было опыта внесения изменений в главный градостроительный документ. Именно поэтому мы посетили необходимым без спешки отработать все этапы этого сложного процесса. В итоге работа по корректировке Генерального плана заняла практически весь 2013 год. Администрация города обеспечила все возможные условия для того, чтобы процедура обсуждения предложенных изменений была максимально прозрачной и понятной для каждого. В итоге публичные слушания

состоялись во всех районах Перми, участие в них приняли максимальное количество общественных деятелей, представителей некоммерческих организаций, территориальных общественных советов, всех заинтересованных в судьбе города граждан. Результатом этой масштабной деятельности стало то, что 28 января текущего года Пермская городская дума одобрила поправки в Генеральный план Перми. На мой взгляд, важно, что такой успешный опыт у нас наконец появился.

— Каким образом будет происходить развитие таких площадок, как Ива и Бахарева? Можно ли ожидать старта работ по этим крупным проектам, предполагающим масштабное строительство жилья?

— Согласно принятым в Генеральный план Перми поправкам строительство жилой недвижимости может начаться на территории бывшего аэропорта Бахарева, а также в микрорайоне Ива-1, где свои проекты планируют реализовать ГК «ПИК» и ООО «Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг». Возможность достижения поставленных показателей ввода жилья мы в том числе связываем с ними. Напомню, обе компании заявили о планах по возведению не менее 1 млн кв. м жилья эконом-класса.

Для возможности реализации этих проектов после принятия изменений в Генеральный план Перми должны быть внесены корректировки в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). И эта работа уже началась. Обе компании занимаются разработкой проектов плановок территории, которые и станут обосновывающими материалами для принятия решения о внесении изменений в ПЗЗ, после которого застройщики смогут начать работу.

— Что еще повлияет на увеличение ввода жилья в этом году?

— Администрацией сформирован пул земельных участков, которые будут выставлены в 2014 году на торги для последующего строительства жилья. Не менее пяти из них будут выделены для возведения многоквартирных домов. По моим оценкам, после проведения необходимых процедур, то есть оценки, публичного извещения, конкурсные процедуры будут объявлены не позже апреля-мая текущего года.

Впервые за многие годы администрация приняла решение о строительстве, а не о приобре-

тении жилья, которое муниципалитет должен предоставить нескольким категориям граждан в соответствии с законом. Такой подход мы считаем наиболее правильным, потому как он позволяет нам наиболее эффективно тратить бюджетные средства в условиях высокой стоимости недвижимости на строительном рынке. Такой шестизэтажный дом на 216 квартир появится по адресу: ул. Сокольская, 12 в Кировском районе Перми. По нашим планам строительство, которое ведет ОАО «ПЗСП», закончится уже в ноябре текущего года.

— Городские власти заявили о планах по проведению аукционов на развитие застроенных территорий. Можете ли подробнее рассказать об этой работе?

— В январе текущего года мы уже провели торги по развитию застроенных территорий. На аукцион было выставлено две площадки в Кировском районе, площадь первого участка 2 га, а второго — 3,15 га. Право заключить договор на развитие этих площадок получили ООО «Оптимум Строй-Инвест» и ОАО «ПЗСП». Данная работа будет продолжена и дальше.

Отмечу, что застройщики проявляют высокий интерес к таким проектам. Так, на первые торги заявили три участника, а на второй — уже семь, в результате чего стоимость участка на торгах выросла с 1,7 млн до 81 млн руб. Это говорит о том, что инвесторы готовы вкладывать собственные средства в подобные проекты.

— Какие другие поправки, принятые в Генеральный план Перми, имеют, на ваш взгляд, особое значение для Перми?

— Среди наиболее интересных изменений — эспланада. Поправка, касающаяся эспланады, предусматривает установление зоны, позволяющей, сохраняя открытое пространство для общего пользования на поверхности земли, активно использовать пространство подземное. Инициатор заявки предложил построить здесь подземный торгово-развлекательный центр. Если проект будет реализован, то у города появится еще одна изюминка. Городская комиссия по землепользованию и застройке уже одобрила предложение об установлении специальной территории общего пользования «ТОП-эспланада» с возможностью строительства подземных объектов.

Кроме того, мы двигаемся в направлении обеспечения многодетных семей земельными участками. Предыдущая редакция Генерального плана не предусматривала возможность выделения земель под эти цели в границах Перми. Сейчас благодаря принятым поправкам мы рассматриваем такую возможность на Бахаревке и Иве-2. Это позволит нам серьезно продвинуться в этом направлении. Городская комиссия по землепользованию и застройке одобрила смену зонирования территорий Ивы в соответствии с принятой поправкой



в Генеральный план. На этой территории, по нашим оценкам, возможно сформировать 150–200 земельных участков.

— Планируется ли дальнейшее изменение Генерального плана Перми?

— Сегодня давать такие прогнозы достаточно сложно. Заявки на изменение тех или иных положений Генерального плана поступают постоянно. В числе последних предложений, к примеру, изменение местоположения планируемого мостового перехода через реку Каму. Ряд крупных предприятий г. Перми высказали заинтересованность в его возможном строительстве в Мотовилихинском районе, а не в створе площади Гайдара. Во всех случаях администрация обязана внимательно рассмотреть каждое предложение, в соответствии с установленным мостовым перейти исследование и предложить проект решения Пермской городской Думе, либо обоснованно предложение отклонить.

— Насколько успешно администрация Перми справляется с задачей предоставления земельных участков многодетным семьям? Каковы перспективы этой работы в наступившем году?

— С конца 2012 года предоставлено более тысячи земельных участков, в то время как всего в наш адрес поступило более 3 тыс. заявлений от многодетных семей. Участки предоставлены в Заозерье Орджоникидзевского района Перми, деревнях Мартьяново и Большая Мось Фроловского поселения Пермского района. Мы

считаем, что это серьезный показатель успешной работы администрации. Работа по предоставлению земли многодетным будет активно продолжена в этом году.

— Одним из наиболее актуальных является вопрос задолженности арендаторов земельных участков. Какие механизмы решения этой проблемы вы используете?

— Состоявшееся в прошлом году увеличение арендных ставок на землю, которое произошло по нашей инициативе, естественно привело к увеличению дебиторской задолженности. И для того чтобы выровнять ситуацию, необходимо время. Серьезную роль в процессе снижения дебиторской задолженности играет служба судебных приставов, обеспечивающая исполнение многочисленных судебных решений по взысканию долгов. К сожалению, эффективность работы коллег в среднем оставляет порядка 10–12% от «просуженных» сумм. За последний год в результате плотного постоянного взаимодействия администрации Перми и службы судебных приставов наметились реальные сдвиги к улучшению по сравнению с той ситуацией, которая была раньше. Еще одним, как оказалось, действенным механизмом взыскания задолженности по арендной плате стали наши обращения в суды с исками о банкротстве должников. Многие закрыли свои обязательства перед бюджетом Перми еще до принятия судом решений о начале процедуры банкротства.