

НЕДВИЖИМОСТЬ

КАК ПЕРМСКИМ СТРОИТЕЛЯМ УДАЛОСЬ ПОСТРОИТЬ
1 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ В ПРОШЛОМ ГОДУ / 11
КАК УВЕЛИЧИЛСЯ НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ ПОСЛЕ
ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НОВОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ / 14
ЧЕМ ГРОЗИТ СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ НА ЗЕМЛЯХ ПОД ИЖС / 16
КАКИЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ БУДУТ ВОЗВЕДЕНЫ
В БЛИЖАЙШИЕ ТРИ-ПЯТЬ ЛЕТ / 18

ПЯТНИЦА, 23 ФЕВРАЛЯ 2014 № 34
(№5307 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–20
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Рег. №01243 22 декабря 1997 года.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

KOMMERSANT.RU

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





ИРИНА ПЕЛЯВИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ»

НЕ В МЕТРАХ СЧАСТЬЕ

Новость о том, что в Прикамье в 2013 году было построено более 1 млн кв. м жилья вызвала недоумение у многих экспертов. Власти обвинили в том, что статистику удалось улучшить за счет постановки на учет индивидуального жилья. Я не эксперт в строительстве и рассуждаю, как обыватель, который столкнулся с поиском жилья. Если в Прикамье стали больше строить, то соответственно предложений в новостройках должно стать больше, а цены должны снизиться. Но, по моим скромным наблюдениям, такого не произошло. Цены на недвижимость существенно не меняются. Моя подруга покупала недавно квартиру. На момент закладки фундамента в доме были проданы почти все одно- и двухкомнатные квартиры. И дело не в сниженной цене. А скорее в том, что жилье сегмента «эконом» вообще не задерживается на рынке. Тем более в хорошем районе, недалеко от центра. Значит, для того чтобы удовлетворить спрос населения, жилья все-таки недостаточно. На самом деле новостройки в Перми, конечно, есть. Вопрос — какого качества. Не могу сказать, что я привередливый покупатель. Но для меня при выборе жилья важны несколько аспектов: расположение дома, репутация застройщика, хорошая планировка, наличие придомовой территории и парковки. Если первые три параметра — это вкусовщина, и со всеми предложениями можно как-то смириться, то последние два для меня принципиальны. Но не все застройщики могут себе позволить построить детскую площадку во дворе или обеспечить жильцов парковочными местами. С этой точки зрения в городе наблюдается какой-то хаос. У застройщиков есть оправдание: выделяется слишком мало земли, поэтому строить приходится на любом клочке и не всегда есть возможность предусмотреть детскую площадку и парковку. И вот это, на мой взгляд, наиболее важная проблема. Сначала надо решить вопросы с землей, а уж потом стимулировать темпы строительства.

СИЛЬНЫЕ ПОРЫВЫ МЕТРА В ЯНВАРЕ
КРАЕВЫЕ ВЛАСТИ ОТЧИТАЛИСЬ ПО ИТОГАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ — ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2013 ГОДА ОФИЦИАЛЬНО БЫЛ ВВЕДЕН МИЛЛИОН КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. ПОЧТИ ПОЛОВИНА ОБЪЕМА ПРИШЛАСЬ НА ИЖС, ХОТЯ ЕЩЕ В НОЯБРЕ ЦИФРЫ БЫЛИ ПРАКТИЧЕСКИ В ДВА РАЗА НИЖЕ. ЗАСТРОЙЩИКИ УВЕРЕНЫ, ЧТО ЗА СЧЕТ ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ СТАТИСТИКУ МОЖНО И В БУДУЩЕМ ЗНАЧИТЕЛЬНО УЛУЧШИТЬ, НО, ЧТОБЫ ВСЕРЬЕЗ НАРАЩИВАТЬ ОБЪЕМЫ, НУЖНО ВВОДИТЬ В ОБОРОТ ЗЕМЛИ И СТИМУЛИРОВАТЬ СПРОС.

СВЕТЛАНА БЫКОВА



МАКСИМ КИМЕРИНГ

В 2013 ГОДУ В ПРИКАМЬЕ БЫЛО СДАНО НА 21,6% БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ

СТРОЕВУЮ ЗАТЕВАЙ В 2013 году, по данным Росстата, в России было введено в эксплуатацию 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн кв. м — это на 5,6% выше показателей 2012 года. 1 млн кв. м от всего объема приходится на Пермский край. При этом темпы роста ввода жилья в регионе оказались значительно выше общероссийских — в Прикамье было сдано на 21,6% больше жилья, чем годом ранее. Более половины введенного в эксплуатацию жилья приходится на краевой центр: в Перми построено 515,8 тыс. кв. м, на 11,6% выше, чем в 2012 году. Тем не менее, край по-прежнему не входит в список субъектов-лидеров по объемам жилищного строительства. Самые высокие показатели здесь у Московской области (9,9% от всей сданной в эксплуатацию жилой площади в стране), за ней сле-

дуют Краснодарский край (5,7%), Москва (4,5%), Тюменская область (3,9%), Санкт-Петербург (3,7%), Башкортостан (3,6%), Татарстан (3,5%), Ростовская область (3,1%), Челябинская (2,6%), а также Свердловская, Самарская и Новосибирская области — у них по 2,5%. Причем Краснодарский край и Свердловская область удержались в топе, несмотря на то что там было построено меньше жилья, чем в 2012 году (на 9,8 и 6,8% соответственно). По количеству индивидуального жилья Прикамье по итогам 2013 года следует общероссийскому тренду. На долю ИЖС в России приходится 30,4 млн кв. м (224,4 тыс. жилых домов) — это 43,8% от всего сданного в прошлом году объема. В Пермском крае ИЖС составляет чуть менее половины всего объема, введенного в эксплуа-

тацию, — 486,7 тыс. кв. м. Для сравнения: доля индивидуального домостроения в республиках Алтай, Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарии, Карачаево-Черкессии и Чечне, Белгородской и Тамбовской областях составляет от 70,6 до 98,5% всего сданного жилья. Однако темпы прироста ИЖС в Прикамье выше общероссийских: если в целом по стране было построено на 7,1% больше индивидуального жилья, чем в 2012 году, то в Пермском регионе — на 54,1%. При этом, по данным Пермьстата, в течение 2013 года наблюдалась отрицательная динамика по вводу индивидуальных домов. Так, за 11 месяцев прошлого года было введено 248,5 тыс. кв. м ИЖС, на 6,7% меньше, чем за тот же период 2012 года. Основной скачок случился в декабре 2013 года.

В КРАЕВОМ МИНСТРОЕ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ПОКАЗАТЕЛЯ В 1 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ НЕ УДАВАЛОСЬ ДОСТИЧЬ БОЛЕЕ 20 ЛЕТ. НА 2013 ГОД ВВОД ЖИЛЬЯ СОГЛАСНО ПЛАНАМ КРАЕВЫХ ВЛАСТЕЙ ДОЛЖЕН БЫЛ ПРИБЛИЗИТЬСЯ К ОТМЕТКЕ В 1 МЛН КВ. М, А К 2015 ГОДУ ДОСТИЧЬ ПОКАЗАТЕЛЯ В 1,3 МЛН КВ. М



Стоит отметить, что минувшей осенью была снижена стоимость оформления техпаспортов для индивидуальных застройщиков до 100 руб. Это, по мнению чиновников, должно было стимулировать постановку на учет объектов ИЖС, в том числе построенных в течение последних лет, а не только в 2013 году. За счет этой меры краевые власти рассчитывали увеличить показатели ввода жилья, в частности в территориях Прикамья. Такая задача даже была поставлена на совете глав минувшей осенью.

В краевом минстрое утверждают, что показателя в 1 млн кв. м жилья не удавалось достичь более 20 лет. На 2013 год ввод жилья согласно планам краевых властей должен был приблизиться к отметке в 1 млн кв. м, а к 2015 году достичь показателя в 1,3 млн кв. м. Губернатор края Виктор Басаргин в своем блоге также отмечал, что значительный рост — тенденция последних двух лет, когда «ситуация в жилищном строительстве в корне изменилась»: за 2012 год ввод жилья в крае составил 822,6 тыс. кв. м (почти 11,5 тыс. квартир), на 9,9% больше, чем за 2011 год.

МИЛЛИОН ИЗ ТРУЩОБ Аналитики соглашаются, что сегодня объемы жилищного строительства выросли, и даже признают, что в последний год в Перми, например, было выдано рекордное количество разрешений на строительство. Директор ООО «Аналитический центр „КД-консалтинг“» Эльвира Епишина во время Камского форума недвижимости отметила, что за 2013 год в краевом центре их было выдано на 580 тыс. кв. м. «Еще ни в один год так не было, на стройку вышло 82 объекта», — говорит она. «Это колоссальные цифры для Перми. Но если сравнивать с другими городами, мы не догоняем», — добавляет госпожа Епишина.

Девелоперы отмечали, что достижение миллиона квадратных метров произошло в первую очередь за счет цифр по ИЖС, а не многоквартирным домам. «Не очень понятно, откуда взялся миллион квадратных метров. В ноябре на совещании у губернатора и близко не было таких цифр, высказывались опасения, что показатели могут быть очень невысокими. Видимо, причина в индивидуальном строительстве», — говорит замгендиректора ОАО «Пермглавснаб» Владимир Занин. Аналитики «КД-консалтинг» также напоминают, что по многоквартирному жилью «мы топчемся на месте»: в Перми таких домов в прошлом году было сдано около 400 тыс. кв. м, и это стандартные цифры. «Более 430 тыс. кв. м мы не сдаем — это максимум за три года», — уточняет она.

Председатель совета директоров ОАО «КД Групп» Андрей Гладиков полагает, что серьезный объем ИЖС свидетельствует о спросе на жилье: «Граждане решают проблему самостоятельно и строят ИЖС. Причем это происходит в основном в территориях Пермского края, там, где централизованная застройка практически полностью парализована». Но большие объемы ввода жилья, в том числе жилья индивидуального, по его словам, «не должны нас заставить забыть о том, что мы живем в 21-м веке». «Мы 500 тыс. кв. м индивидуального жилья построили, а сколько из



В ПЕРМСКОМ КРАЕ ИЖС СОСТАВЛЯЕТ ЧУТЬ МЕНЕЕ ПОЛОВИНЫ ВСЕГО ОБЪЕМА, ВВЕДЕННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

них обеспечено централизованными источниками водоснабжения, канализацией, современными инженерными системами? Я боюсь, что из миллиона только те 500 тыс. кв. м, которые относятся к многоквартирному жилью, а все остальное — каменный век», — считает господин Гладиков. Некоторых застройщиков полученный краем миллион квадратных метров радует, несмотря на то что это во многом обусловлено статистикой по ИЖС. «Мы давно хотели и наконец получили эту цифру. Хотя бы не так бледно смотримся на фоне наших соседей», — уверен гендиректор ОАО «Стройпанелькомплект» Виктор Суетин. Он убежден, что не поставленное на учет индивидуальное жилье — это «хорошее подспорье для края в статотчетности». «Нет проблем для статистики сдать миллион и даже больше, надо просто зарегистрировать все», — поясняет господин Суетин. Представители ресурсоснабжающих организаций тоже прогнозируют дальнейший рост ИЖС. «Я уверен, что цифра миллион квадратных метров заниженная категорически. Мы каждый год получаем заявки на техприсоединение, количество заявок от физлиц, так называемых льготников, постоянно растет. Если в 2008–2009-м году у нас было около 8 тыс. заявок на присоединение, то в 2013 году по краю этот показатель превысил 17 тыс., из них исполненных заявок — 12 тыс.

Даже если отбросить 30%, которые еще не приняли решение, что они будут делать, все равно остается 9 тыс. заявок, за каждой из которых стоит как минимум 100 кв. м жилья», — приводит пример замгендиректора ОАО «МРСК Урала» — директор филиала «Пермэнерго» Олег Жданов. Но застройщики настаивают на том, что властям надо стимулировать массовую застройку и вовлекать в оборот большие объемы земли, чтобы и дальше наращивать объемы ввода жилья. «Если мы посмотрим на 2014 год, то он, пожалуй, напрягает больше. В том году Пермь сдала 500 тыс. кв. м, то есть 500 тыс. уже в том году должно быть „выброшено“ на рынок земли, а этого не произошло. Сегодня застройщики пользуются только теми землями, которые купили на вторичном рынке, но он не резиновый. А когда мы в 2016 году посчитаем — прослезимся. Наверное, будет плачевная ситуация, если мы не будем вводить в оборот столько же земли, сколько выводится из оборота», — отмечает Виктор Суетин.

Власти признают, что массовой застройке в краевой столице не способствовала градостроительная политика, которая реализовывалась в недавнем прошлом. Замглавы администрации Виктор Агеев заявил, что она «не была направлена на формирование больших объемов того же пресловутого миллиона». «Проводилась чет-

кая политика на то, что нам нужно развиваться в застроенных территориях, нужно строить достаточно дорогую типологию жилья, которая активно навязывалась застройщикам. И эти позиции имели очень отдаленное отношение к вводу больших объемов жилья. Прямо скажем, развитием застроенных территорий миллион в год вводить невозможно. Площадки под массовую застройку достаточно давно не формировались, поэтому сегодня и вводится столько жилья, сколько три года назад было отдано под это земли. Хорошо, что это было осознано, были внесены изменения в генеральный план, которые, как известно, предполагают массовую застройку доступным жильем», — резюмировал чиновник.

Девелоперы полагают, что это только одна сторона вопроса и, чтобы увеличить объемы ввода жилья, нужно дополнительно стимулировать спрос. «На 2014 год никакого прорыва ожидать не стоит — оснований для этого, на мой взгляд, нет. Сегодня есть баланс спроса и предложения, большего количества не требуется. Если пермскому рынку предложить миллион метров многоквартирного жилья, он этого не осилит, такой объем не будет востребованным при отсутствии дополнительных стимуляторов спроса», — считает Владимир Занин. ■

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ В 2013 ГОДУ. ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

- Республика Башкортостан + 6,9%

■ Республика Марий Эл + 5,2%

■ Республика Мордовия + 14,8%

■ Республика Татарстан + 0%

■ Удмуртская Республика + 3,3%

■ Чувашская Республика + 1,5%

■ Пермский край + 21,6%
- Кировская область + 19,1%

■ Нижегородская область + 1,9%

■ Оренбургская область + 11,8%

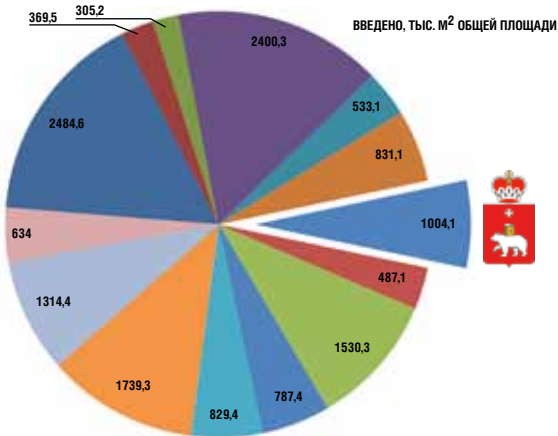
■ Пензенская область + 12,2%

■ Самарская область + 17,2%

■ Саратовская область + 6,4%

■ Ульяновская область + 4,4%

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС



ИСТОЧНИК: РОССТАТ

«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 планировок 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.

КАДАСТРОФА РАЙОННОГО МАСШТАБА

В ПРОШЛОМ ГОДУ БЫЛИ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, УЗАКОНИВШИЕ НОВУЮ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ В ПЕРМСКОМ КРАЕ. В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОИЗОШЕДШИХ ИЗМЕНЕНИЙ, БОЛЬШЕ ВСЕГО ЗЕМЛЯ ПОДОРОЖАЛА ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В СВЕРДЛОВСКОМ РАЙОНЕ ПЕРМИ. А ТАКЖЕ ДЛЯ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ, КОТОРЫЕ ИТАК СТРАДАЮТ ОТ ОТСУТСТВИЯ АРЕНДАТОРОВ.

НАДЕЖДА ЕМЕЛЬЯНОВА

РОСТ В ПРОМЫШЛЕННЫХ МАСШТАБАХ

В 2013–2014 годах кадастровая стоимость земельных участков Пермского края менялась дважды. Как подсчитали специалисты «Р-Консалтинга», после вступления в силу предыдущего постановления, определившего кадастровую оценку по большинству земельных участков в Перми, а произошло это в 2013 году, налог на землю увеличился в два-два с половиной раза. Росреестр создал специальную согласительную комиссию, которая рассматривала обращения собственников и арендаторов и в итоге корректировала стоимость.

«Столичный подрядчик, не вникая в нашу ситуацию, наложил применяемую им „общефедеральную кальку“ и получил некие цифры. В итоге местные владельцы земельных участков ужаснулись и пошли опротестовывать новые суммы. В комиссию в прошлом году поступило около 1,5 тыс. обращений по снижению кадастровой стоимости. Несогласные с отказом в пересмотре в основном удачно опротестовывали его в суде», — рассказала BG вице-спикер краевого заксобрания Лилия Ширяева. По ее словам, низкий уровень качества проведенной оценки признавали все специалисты, поэтому в прошлом году правительство края заказало новую оценку. «Работа проведена лучше, но часть проблем осталась. Особенно ярко она выражена в отношении промышленных и торгово-офисных объектов. Проблема еще и в том, что оценка стоимости земли проводится массовая, на основе квартальной нарезки — это федеральное законодательство. В итоге кадастровая стоимость двух соседних земельных участков, расположенных через дорогу, может различаться в разы», — рассказала госпожа Ширяева.

Минувшей осенью правительство Пермского края приняло постановление №1610-П, которым узаконило новую кадастровую стоимость земельных участков в Перми и Пермском крае. Интересно, что кадастровая стоимость, установленная новым постановлением для земель промышленного назначения, в разных районах города может различаться более чем в два раза. Минимальное увеличение среднего значения зафиксировано в Дзержинском районе — 31% и 35% в Орджоникидзевском, максимальное — 69% в Свердловском районе. В Свердловском районе хуже всего пришлось предприятиям, расположенным на Бродовском тракте («Искра-



АНДРЕЙ КОРИНОВ

В РЕЗУЛЬТАТЕ ИЗМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ БОЛЬШЕ ВСЕГО ЗЕМЛЯ ПОДОРОЖАЛА ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Авигаз», «Пермгеолнеруд»), на Комсомольском проспекте (Пермский моторный завод), а также на Героев Хасана и Василия Васильева. Промышленники шокированы новыми цифрами и готовят обращения в суд и комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Пермскому краю. О намерении оспорить кадастровую оценку BG заявили в руководстве Пермского моторного завода и еще ряда предприятий.

Гендиректор ОАО «Гипсополимер» Владимир Кисленко сообщил, что в компании знают о повышении кадастровой стоимости участков предприятия на 2014 год. «В прошлом году оценка была проведена заново, но в итоге получается, что ее опять надо пересматривать. Ведь новые цифры, на наш взгляд, неадекватны, не понятно, на чем они основаны. Это никак не способствует развитию производства, только провоцирует рост себестоимости продукции», — отмечает собеседник BG. Он уточнил, что компания будет

обжаловать проведенную оценку и планирует обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

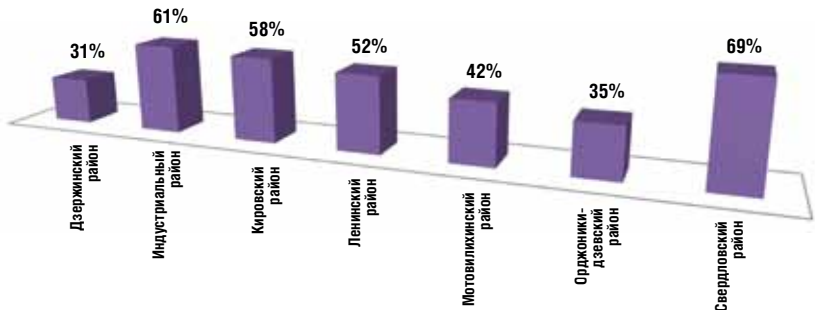
Эксперты предполагают, что такое избирательное увеличение кадастровой стоимости может свидетельствовать о намерениях властей изменить назначение промышленных участков. Стоит добавить, что такое резкое увеличение налога на землю предполагается лишь в Перми. Руководитель промпредприятия, расположенного в Крас-

ДИНАМИКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ* ЗА 2013–2014 ГОДЫ									
ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	ИЖС	ГАРАЖИ	ДАЧИ	ТОРГОВЛЯ	ГОСТИНИЦЫ	АДМ. ЗДАНИЯ	РЕАКРЕАЦИЯ	ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ 727-П (2013 ГОД)	9 075,66	2 652,72	6 836,00	504,54	10 357,46	7 330,37	8 876,35	598,74	1 393,06
ПОСТАНОВЛЕНИЕ 1610-П (2014 ГОД)	7 471,68	2 069,10	2 583,46	346,65	14 373,09	14 904,54	17 743,65	857,72	2 196,80
ДИНАМИКА, %	-18%	-22%	-62%	-31%	39%	103%	100%	43%	58%

ИСТОЧНИК: ООО «Р-КОНСАЛТИНГ»

* РУБ./КВ. М

ДИНАМИКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПРОМПЛОЩАДОК ЗА 2013–2014 ГОДЫ



нокамском районе, рассказал ВГ, что предыдущая оценка увеличила кадастровую стоимость в восемь раз, а нынешняя — снизила в четыре раза. «Ситуацию нельзя охарактеризовать иначе, как хаос», — поделился он с ВГ.

ОФИСЫ ПУСТИЛИ В ДОХОД Еще более странным, поясняют эксперты «Р-Консалтинга», выглядит стопроцентное увеличение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. «Почему произошло такое серьезное повышение ставок по офисной недвижимости, я понять не могу, — удивляется исполнительный директор «Р-Консалтинга» Ольга Козырева. — Если по объектам торговли кадастровая стоимость повысилась всего на 39%, то по офисным зданиям увеличение в среднем произошло на 100%. Но ведь доходность объектов торговой недвижимости выше, чем офисной!» Госпожа Козырева уточняет, что даже повышение на 103% кадастровой стоимости по земельным участкам для размещения гостиниц выглядит более логичным, все-таки они приносят стабильный доход. К тому же в прошлом постановлении стоимость этих участков была невысокой. Финансовый директор управляющей компании «РИАЛ» (управляет офисным центром Green Plaza) Марина Медведева подтверждает, что новая кадастровая оценка предполагает значительное увеличение налога на землю. «Хорошо, что пока есть механизм, позволяющий это оспорить. У нас в судах находится несколько дел по оспариванию еще предыдущей кадастровой стоимости. Пусть суд решит, сколько может стоить эта земля».

«Выход в этой ситуации один — обращаться в комиссию или сразу в суд. Тем более что практика прошлого года говорит о хороших перспективах для владельцев и арендаторов земельных участков», — советует Лилия Ширяева. Ольга Козырева прогнозирует вал обращений в суд. Установленная законом процедура предусматривает два основания для оспаривания кадастровой стоимости. Первое — это использование оценщиком недостоверных данных по оцениваемому земельному участку. Второе основание — это наличие альтернативного отчета о рыночной стоимости.

«Для владельцев офисной недвижимости, в отличие от промышленников, не существует упрощенной схемы снижения кадастровой стоимости, — уточняет гендиректор агентства недвижимости «Респект» Алексей Ананьев. — Технология отработана. Сначала владелец такой недвижимости должен обратиться к оценочной компании, которая определит рыночную стоимость земельного участка. Затем представить результаты на рассмотрение СРО (Российское общество оценщиков, НП «Экспертный совет») и потом, если окажется, что кадастровая стоимость действительно существенно превышает рыночную, обратиться в суд», — уточняет он. «Если владелец бизнес-центра начнет повышать ставки, прежде чем попытается снизить налог на землю, я бы назвал этот ход неправильным», — добавляет господин Ананьев. ■

ПО ОБЪЕКТАМ ТОРГОВЛИ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОВЫСИЛАСЬ ВСЕГО НА 39%, А ПО ОФИСНЫМ ЗДАНИЯМ УВЕЛИЧЕНИЕ В СРЕДНЕМ ПРОИЗОШЛО НА 100%



ВСЕ ГРАНИ ВОЗМОЖНОГО

КРУПНЕЙШИЙ ДЕВЕЛОПЕР ПЕРМСКОГО КРАЯ — ОАО «КД ГРУПП» В 2013 ГОДУ ДОБИЛСЯ РЕКОРДНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВВОДА НЕДВИЖИМОСТИ. КОМПАНИЯ СДАЛА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БОЛЕЕ 160 ТЫС. КВ. М ЖИЛЫХ И КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ. ИТОГОМ ТАКОЙ АКТИВНОСТИ СТАЛО ПОЛУЧЕНИЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКИХ ПРЕСТИЖНЫХ НАГРАД НА ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ КОНКУРСЕ «ГРАНИ УСПЕХА». В 2014 ГОДУ ХОЛДИНГ НАМЕРЕН ЗАКРЕПИТЬ И УЛУЧШИТЬ СОБСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ — К ВВОДУ ПЛАНИРУЕТСЯ 180 ТЫС. КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ.

Строительный холдинг «КД Групп» («Камская долина») уже много лет удерживает статус крупнейшего застройщика в регионе. По итогам 2013 года компания ввела в эксплуатацию более 160 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости, со значительным отрывом опередив коллег-застройщиков и побив собственные рекорды прошлых лет. Основной объем — около 150 тыс. кв. м приходится на объекты в Перми и Пермском крае.

В портфеле построенных объектов девелопера представлены проекты разного формата — комплексная застройка, отдельные жилые дома, коттеджный поселок и коммерческие площади. Компания сдала дома на Бульваре Гагарина, 103а (Пермь), Мира, 2 (Чусовой), Кирова, 46 (Горнозаводск). Девелопер завершил первую очередь загородного поселка «Южный ветер» рядом с Култаево: всего до 2019 года здесь будет построено более 400 индивидуальных домов.

В 2013 году «Камская долина» продолжила строительство нескольких крупных ЖК — «Авиатор» (Юбилейный), «Боровики» (Акулова) и «Альпийская горка» (Красные казармы). Эти проекты создают новую качественную среду и формируют городское пространство.

«Авиатор» по итогам реализации будет представлять собой целый микрорайон панельных, кирпичных и каркасно-кирпичных домов, сегодня девять уже введены в эксплуатацию. Кроме того, холдинг построил здесь уникальный социальный объект — храм Андрея Первозванного (Старцева, 140), а также фитнес-клуб «BodyBoom». Еще восемь объектов находятся в стадии строительства. Завершить проект на этой территории «Камская долина» планирует в 2016 году. Решения и подход, которые компания использовала при создании ЖК «Авиатор», были отмечены жюри профессионального конкурса «Грани успеха», итоги которого проводились на Камском форуме недвижимости. «Авиатор» стал лауреатом в номинации «Городское строительство: недвижимость Перми. Доступное жилье» в сегменте комфорт- и эконом-класса. В компании полагают, что популярность этого жилого комплекса имеет несколько причин: это продуманные планировки, надежность застройщика, инфраструктура, выгодные условия приобретения, качественное постпродажное обслуживание.

ЖК «Авиатор» — не единственный проект «Камской долины», отмеченный на «Гранях успеха». Благодаря успешной работе по итогам года застройщик получил сразу несколько престижных наград. Так, проект комплексной застройки «Альпийская горка» удостоился специального диплома от организаторов конкурса за вклад в формирование архитектурного облика центра города Перми. Концепция этого жилого комплекса предусматривает гармоничное сочетание семи домов: три «трехлистника» класса «бизнес» и четыре объекта класса «эконом-комфорт», расположенных вблизи основных транспортных развязок.

ОАО «Камская долина» также стало лауреатом одной из самых престижных

номинаций — «Профессиональное признание. Девелопер года». Безусловное лидерство по объемам сданной в эксплуатацию недвижимости обеспечило победу компании в этой номинации.

Входящее в холдинг «КД Групп» «Агентство инвестиций в недвижимость» получило награду как «Агентство недвижимости года». Благодаря АИН свои жилищные условия в прошлом году смогли улучшить более полутора тысяч семей.

В 2013 году «КД Групп» начала осваивать несколько новых площадок. В их числе — проект комплексной застройки ЖК «Весна» в границах улиц Углеуральская, Гатчинская и Переселенческая в Дзержинском районе Перми. На этой территории в экологически чистом месте в несколько этапов будет построено восемь жилых домов переменной этажности (9–13–16 этажей).

Также в прошлом году компания приступила к строительству объекта, который имеет все шансы на то, чтобы стать знаковым для центра Перми. Это «клубный» дом «Симфония» на пересечении улиц Советская и Сибирская. В основе дизайн-проекта лежит идея музыкальности, перекликающаяся с расположенным по соседству Пермским академическим театром оперы и балета. Особенностью дома станет его «клубный» характер — он относится к жилью категории «бизнес плюс» и рассчитан всего на 28 квартир. Площадь квартир начинается от 100 кв. м. Первый и второй этажи отводятся под коммерческие помещения и торговые галереи. Подземная парковка включает 60 машиномест.

«Камская долина» не только наращивает объемы строительства, но при этом показывает и стабильные финансовые результаты, что позволяет ей претендовать

на высокие оценки в кредитных рейтингах. Недавно агентство «Эксперт РА» присвоило «КД Групп» рейтинг на уровне В+ + «Приемлемый уровень кредитоспособности», прогноз «стабильный». Рейтинг присваивался на основе данных материнской компании, а также группы в целом.

Позитивное влияние на полученную оценку оказали умеренно высокие показатели ликвидности группы (на 30.06.2013 коэффициент абсолютной ликвидности составил 0,3; срочной ликвидности — 0,84; текущей ликвидности — 1,05), высокий темп роста активов (за шесть месяцев 2013 года активы выросли на 12%) и высокий уровень качества стратегического планирования бизнеса.

Председатель совета директоров «КД Групп» Андрей Гладиков рассказывает, что в 2014 году компания намерена сохранить положительную динамику прошлого года и улучшить показатели — «КД Групп» планирует сдать 180 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Холдинг продолжит застройку жилых комплексов «Авиатор», «Боровики», «Альпийская горка», «Весна», «Пермские медведи», «Форма», загородного поселка «Южный ветер». При этом компания развива-

ет и социальную инфраструктуру застраиваемых территорий — в первой половине 2014 года будет сдан детский сад в ЖК «Боровики». Кроме того, «КД Групп» примет участие в решении проблемы «обманутых дольщиков», которой занимается ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию». «Камская долина» завершит в Пермском районе строительство одного из проблемных объектов — дома на шоссе Космонавтов, 330в.

Компания также готовится к началу одного из самых крупных в Перми проектов жилищного строительства в Перми. Это площадка 80 га на Иве-1 в Мотовилихинском районе Перми. «Многолетний опыт реализации проектов комплексной застройки дал нам возможность выступить партнером краснодарского холдинга „Девелопмент-Юг“ в этом проекте», — отмечает Андрей Гладиков.



НЕ ЗНАЮТ СНОСУ

В ПЕРМИ В ЗАКОННУЮ СИЛУ ВСТУПИЛО ПРЕЦЕДЕНТНОЕ РЕШЕНИЕ СУДА О СНОСЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, КОТОРЫЙ БЫЛ ПОСТРОЕН НА ЗЕМЛЕ ПОД ИЖС. СЕГОДНЯ В СУДАХ РАССМАТРИВАЕТСЯ ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО АНАЛОГИЧНЫХ ДЕЛ. ЭКСПЕРТЫ ОПАСАЮТСЯ, ЧТО ПРАКТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МОЖЕТ СТАТЬ БОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННОЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ НА ТЕРРИТОРИЯХ, ВЫДЕЛЯЕМЫХ МНОГОДЕТНЫМ СЕМЬЯМ. ВЛАСТИ ПЫТАЮТСЯ ОГРАНИЧИТЬ ТАКУЮ ЗАСТРОЙКУ НОВЫМИ НОРМАМИ.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

САМОСТРОЙНЫМИ РЯДАМИ В конце января этого года в Перми вступило в законную силу первое решение о сносе многоквартирного дома. Пермский краевой суд оставил без изменения решения первой инстанции по иску администрации Орджоникидзевского района Перми к группе физлиц. Администрация требовала признать самовольной постройкой трехэтажный дом с подвалом по адресу: 1-й Мозырский переулок, 19 и возложить на ответчиков обязанность снести объект.

Как следует из материалов дела (копия решения суда первой инстанции имеется в распоряжении BG), один из ответчиков — Андрей Портнов в феврале 2011 года приобрел право собственности на земельный участок площадью 1,2 тыс. кв. м по этому адресу. Площадка была куплена под строительство индивидуального жилого дома, однако в августе того же года в реестре прав на недвижимое имущество за господином Портновым было зарегистрировано право собственности на трехэтажный жилой дом с подвалом общей площадью 1,044 тыс. кв. м. Он также обращался за согласованием для перепланировки дома, но ему было отказано. А в марте 2012 года на этот дом было зарегистрировано право общей долевой собственности, в результате совладельцами объекта стали 16 человек (у всех — по 1/20 доли, кроме Андрея Портнова, у которого 1/4 доли).

По данным сети Интернет, весной-летом прошлого года двухкомнатные квартиры площадью 47 кв. м в данном доме были выставлены на продажу за 1,440 млн руб. (30,6 тыс. руб. за один кв. м). При этом средняя стоимость одного кв. м в этом районе в тот период составляла около 37 тыс. руб.

В ходе судебного разбирательства представители администрации района пояснили, что многоквартирный дом возведен на земельном участке с целевым назначением под индивидуальное жилищное строительство, кроме того, он построен в градостроительной зоне Ж-4 (зона индивидуальной жилой застройки) без получения разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Истец также указал на нарушение санитарных норм: на придомовой территории не обеспечена установка сборников для твердых бытовых отходов, в жилых помещениях отсут-

ствуют вентиляционные каналы. Владельцы дома во время разбирательства настаивали на том, что в нем проводилась только перепланировка, а не реконструкция. Однако суд счел доводы администрации Орджоникидзевского района обоснованными: суд согласился с тем, что уже на начальном этапе строительства «между физлицами, которые не являются родственниками, было заключено соглашение о совместной деятельности, направленной на строительство дома, состоящего из 15 квартир». В октябре 2013 года Орджоникидзевский районный суд признал объект самовольной постройкой и возложил на ее владельцев обязанность снести объект в течение трех месяцев со вступления решения в законную силу. Если это не будет исполнено, администрация имеет право самостоятельно снести дом и взыскать расходы с ответчиков. Пермский краевой суд в конце января подтвердил вердикт первой инстанции, он вступил в силу.

Решение вызвало широкий публичный резонанс. Между тем это не единственное судебное разбирательство. По данным администрации Перми, сегодня на рассмотрении в судах находится четыре подобных иска по фактам самовольного строительства многоквартирных жилых домов на участках ИЖС. Речь идет о трех трехэтажных домах в Дзержинском районе (Красноборская, 6а, 6б, 8а) и трехэтажном доме на Воркутинской, 72 (Орджоникидзевский район). Стоит отметить, что дома на Красноборской (ЖК «Красный бор» в микрорайоне Акуловский), по данным сайта компании «Дома Строй» (компания осуществляет строительство малоэтажных домов, а также оказывает риэлторские услуги по продаже жилых помещений на этих объектах), уже заселены. При этом в ЖК «Красный бор» есть и непроданные объекты, например, стоимость однокомнатной квартиры площадью 34 кв. м в доме по Красноборской, 8а составляет 1,79 млн руб.

ДОМ С ПРИТЕСНЕНИЯМИ Эксперты опасаются, что возведение многоквартирных домов на землях для ИЖС может стать более распространенным, поскольку для застройщиков такого жилья — это возможность сэкономить на себестоимости строительства. Как поясняют про-



ПРАКТИКА СНОСА САМОВОЛЬНО ПОСТРОЕННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ УЖЕ ЕСТЬ В ДРУГИХ РЕГИОНАХ РОССИИ

фессиональные игроки пермского рынка, если участок предназначен под ИЖС, в этом случае действует упрощенная схема получения разрешения на строительство, проект не требует прохождения госэкспертизы, объект не подотчетен инспекции госстройнадзора. «Для „девелоперов“, которые строят такие многоквартирные дома на землях ИЖС, выгода понятна — себестоимость строительства точно ниже, чем при обычном строительстве. Этот разрыв может составлять и 25%, и больше. А для обычных застройщиков полная себестоимость с учетом подключений, земли и т.д. по некоторым объектам может достигать и до 40 тыс. руб. за кв. м», — отмечает замгендиректора ОАО «Пермглавснаб» Владимир Занин. «Например, подключение к сетям такие „девелоперы“ делают как для ИЖС, а это совсем другие тарифы. Меньше стоимость земли, пото-

му что опять же она приобретается под ИЖС, это совсем другая ценовая категория», — добавляет собеседник BG. Однако, по мнению господина Занина, для объектов, возводимых профессиональными застройщиками, многоквартирные дома на землях ИЖС не составляют конкуренции. «Слишком маленький объем эти дома занимают на рынке», — уточняет Владимир Занин. Но он обращает внимание, что они в первую очередь представляют риск для потенциальных покупателей. «Мне непонятно, почему люди предпочитают такие объекты. Ведь даже минимальная грамотность дает понимание, что права в такой ситуации будут не защищены. В таких домах, как правило, продаются доли участия — а это несет в себе целый ряд ограничений. В частности, нельзя выставить свою долю на продажу-перепродажу без согласия других владель-

П

И

Б

ПРОИНВЕСТБАНК

(342) 27-000-32

www.pibank.ru

Данная реклама не является офертой или предложением делать оферту.

ОАО АКБ «Проинвестбанк». Лицензия ЦБ РФ №784
Условия действительны на 20.02.2014 г.

БИЗНЕС-ИПОТЕКА

50 000 000 руб. под

12.50 %

* При кредитовании до 12 месяцев включительно, суммы кредита от 5 млн рублей и сроке осуществления деятельности не менее 1 года, а также при наличии в Банке положительной кредитной истории клиента либо иного ЮЛ, созданного тем же учредителем.

на правах рекламы 16+

цев долей. При этом сэкономив 2–5 тыс. руб. на кв. м, люди приобретают проблемный дом», — уверен собеседник ВГ.

Ряд экспертов полагают, что сегодня тенденция строительства многоквартирных домов на землях ИЖС может набрать обороты за счет участков, выделенных многодетным семьям. «Очевидно, что многие многодетные семьи просто продадут полученные ими участки потенциальным застройщикам многоквартирных домов», — считает адвокат Пермского фонда содействия ТСЖ Станислав Шестаков. «Можно легко себе представить, что произойдет, если подобные многоквартирные дома будут строиться, например, на землях, компактно выделенных многодетным семьям. Если в зоне индивидуальной застройки появятся такие дома, то это будет означать в том числе и совершенно незапланированную дополнительную нагрузку на инфраструктуру и инженерные сети. В таком доме будет жить не одна семья, а двадцать семей, то есть будет не один автомобиль, а двадцать автомобилей. Технические условия на подключение к сетям будут выданы на индивидуальный жилой дом в расчете на одну семью, а жить там будут и пользоваться коммунальными услугами двадцать семей, что не может не вызывать постоянных коммунальных проблем как у самих жителей такого дома, так и у их соседей», — прогнозирует господин Шестаков. Способом борьбы, на его взгляд, могут стать в том числе и судебные решения о сносе незаконных самовольных объектов, «чтобы наглядно продемонстрировать потенциальным бизнесменам-застройщикам всю инвестиционную непривлекательность проектов по застройке земель под ИЖС многоквартирными домами».

КТО В ДОМЕ ХОЗЯИН Прецеденты по сносу жилья уже есть в других городах. Одним из самых показательных случаев является Краснодар, где на участках под ИЖС возводились

крупные жилые комплексы. Так, в прошлом году, по данным администрации Краснодара, их насчитывалось почти полторы сотни — мэрия периодически публиковала обновленные списки жилых объектов, которые возводятся с нарушениями закона и по которым поданы иски в суд. «Строительство многоквартирных жилых домов осуществляется на земельных участках с видами разрешенного использования для ИЖС, для ведения подсобного хозяйства и т.п. без получения разрешения или с нарушением параметров, установленных в разрешении», — поясняли в пресс-службе мэрии Краснодара. Например, в «черном списке» администрации оказались пять жилых комплексов крупного краснодарского застройщика — СК «Родина». Три из них уже были заселены — «Апрельский» (6 этажей, 203 квартиры), «Пушкинский» (семь этажей, 104 квартиры) и «Ленинский парк» (шесть этажей, 84 квартиры). Два ЖК находились в стадии строительства — «Родной квартал» (два корпуса — шесть и девять этажей, всего 885 квартир) и «Столичный парк» (более 700 квартир). Единой позиции у судов при этом не было — по некоторым объектам вынесены постановления о признании права собственности жильцов на квартиры, по нескольким десяткам объектов из общего списка мэрии вступили в законную силу решения о сносе. В апреле прошлого года в Краснодаре впервые произошел снос объекта, квартиры в котором были проданы гражданам. Ранее сносу подвергались лишь дома с непроданными квартирами или этажи, возведенные с превышением допустимых параметров. В доме на улице Кадетской частным застройщиком было продано 98 квартир на сумму 86 млн руб. При начале сноса 3 апреля 2013 года возле дома произошли столкновения жильцов с приставами, однако демонтаж дома все же был доведен до конца. Глава Краснодара Владимир Евланов пообещал помощь муниципалитета тем из покупателей

квартир, кто относится к социально не защищенной категорией населения. При этом городская власть давала понять, что первым «показательным» сносом дело не ограничится.

Вице-президент краснодарского холдинга «Девелопмент-Юг» (компания собирается начать комплексную застройку 80 га на Иве в Перми) Алексей Востриков рассказывает, что в Краснодаре самовольная застройка была действительно масштабной. «Такие застройщики утверждали, что строят частный дом, но фактически это были стандартные многоквартирные дома. У нас чаще всего на землях ИЖС строили именно пятиэтажки. Есть огромные районы подобной застройки — по 10–20 тыс. кв. м и больше», — добавляет господин Востриков. По его словам, демпинг по таким объектам был, хотя и незначительный, а вот маржа у девелоперов, возводивших на землях ИЖС, могла быть высокой. «Наша себестоимость официально застройщика, который является публичной компанией, платит все налоги и белую зарплату, в среднем составляет от 29 до 35 тыс. руб. за кв. м — это для среднего продукта. У застройщика, который строит по „серым“ схемам, уходит от разрешения на строительство, от получения техусловий и т.д., себестоимость сохраняется на уровне 20 тыс. руб., а конечная цена продукта не сильно отличается от той, что заявлена на обычных объектах», — отмечает Алексей Востриков. Сегодня, по его словам, активность нелегального строительства пошла на спад. Господин Востриков полагает, что во многом это обусловлено жесткими мерами со стороны властей и несколькими «показательными» сносами жилых домов.

В Перми решения о сносе пока не стали массовыми. Администрации районов заявляют, что, «действуя в интересах жителей, они реагируют по факту обнаружения таких построек и подают в суд на застройщиков». Кроме того,

городские власти предлагают внести изменения в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), которые будут дополнительно ограничивать многоквартирное строительство на землях ИЖС. Как пояснили в городском департаменте градостроительства и застройки (ДГА), проект изменений в ПЗЗ предусматривает установление специальных параметров для зон Ж-3 (зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и многоквартирными домами не выше четырех этажей) и Ж-4 (зона индивидуальной жилой застройки городского типа с предельной высотой разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства 10,5 м). Речь идет о том, что для зоны Ж-3 площадь, занятая многоквартирными домами, в том числе блокированными, не должна превышать 40% площади земельного участка, для блокированных односемейных домов и индивидуальных жилых домов — не более 30%. В зоне Ж-4 площадь, занятая блокированными односемейными и индивидуальными жилыми домами, также не должна превышать 30% от площади участка. Минимальный отступ строений от границы земельного участка должен составлять три метра. По мнению чиновников, если ограничить процент застройки, это даст возможность жителям получить придомовую территорию, сделать пожарные проезды и обеспечить пожарную безопасность. Кроме того, нарушение этих нормативов станет дополнительным аргументом в суде для признания постройки самовольной и принятия решения о ее сносе. Изменения в ПЗЗ были вынесены на комиссию по землепользованию и застройке еще в прошлом году. В начале февраля этого года инициатива прошла публичные слушания. Как уточнили в ДГА, планируется, что в марте-апреле этого года проект будет вынесен на рассмотрение депутатов Пермской городской думы. ■

«НУЖНО СОЗДАВАТЬ ИНФРАСТРУКТУРУ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ»

ПЕРМЬ, В ПРОШЛОМ КРУПНЕЙШИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ЦЕНТР ЗАПАДНОГО УРАЛА, БЫЛА ЗАТОЧЕНА НА РАЗВИТИЕ РАЗНЫХ ОТРАСЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ. ПРОМПЛОЩАДКИ ДО СИХ ПОР ЗАНИМАЮТ ВЕСОМУЮ ЧАСТЬ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА. НО ЕСЛИ ПРИСМОТРЕТЬСЯ, ОКАЖЕТСЯ, ЧТО БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАСЛЕДИЯ НЕ СООТВЕТСТВУЕТ СОВРЕМЕННЫМ СТАНДАРТАМ. ДИРЕКТОР КРАСНОКАМСКОГО РМЗ ДМИТРИЙ ТЕПЛОВ ПОМОГАЕТ СТРОИТЬ СОВРЕМЕННЫЕ ЦЕХА СВОИМ КОЛЛЕГАМ. И НАДЕЕТСЯ, ЧТО ВЛАСТИ, ИЗМЕНИВ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ЛАНДШАФТ, СМОГУТ УДЕРЖАТЬ В РЕГИОНЕ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОИЗВОДСТВА.

— Дмитрий Викторович, вы занимались развитием промышленной кооперации, будучи главой минпрома, а теперь продолжаете эту тему на Краснокамском РМЗ?

— На самом деле все было наоборот. Меня пригласили в минпром для того, чтобы развивать тему промышленной кооперации и промышленных парков. На тот момент у меня имелся достаточный опыт. Краснокамский РМЗ тогда был вторым предприятием в регионе (после «Мотовилихинских заводов»), освоившим лазерную обработку металлов. И современную роботизированную сварку мы также освоили одними из первых. Обладая уникальными технологиями, мы брались за самые сложные заказы предприятий Пермского края и других регионов. Среди наших заказчиков много уникальных производственных компаний. Например, челябинская компания «Конар» поставляет узлы для строительства наземных трубопроводов для «Транснефти». А мы изготавливаем для них муфты с высочайшими требовани-

ями к качеству, что без роботизированной сварки было бы невозможно с экономической точки зрения. Промышленная кооперация — очень интересная история: мы позволяем друг другу осваивать новые продукты гораздо быстрее, чем в одиночку.

— Несколько лет назад вы начали производить металлоконструкции для строительства. По итогам прошлого года это направление оказалось одним из самых динамично развивающихся. Почему оно стало вам интересно?

— Мы задумались об этом направлении, когда анализировали стратегию развития нашего предприятия. Краснокамский РМЗ работает с 1974 года. Мы пришли на завод в начале 2000-х и много сил потратили на то, чтобы восстановить производственные помещения — вставляли окна, заливали полы, восстанавливали крышу и т.д. Когда встал вопрос о расширении площадей, мы решили строить с нуля. Производством строительных металлоконструкций имелося также на дружественном нам заводе в Очерском районе. В течение трех последних лет мы постро-

или себе новые сборочные и сварочные цеха, а также участок для новых покрасочных линий по самым современным стандартам. Просторные, светлые и при этом энергоэффективные помещения, с ровными полами, хорошими крышами. Теперь мы умеем дешево строить цеха и охотно делимся знаниями с коллегами, которые также осваивают новые производства. То есть сначала это была история для собственных нужд, а потом мы поняли, что потребность в металлоконструкциях промышленного назначения в регионе достаточно велика. Наши металлоконструкции востребованы разными потребителями. Среди объектов, в строительстве которых использовались металлоконструкции, поставленные нашим заводом, — ледовый дворец в Краснокамске, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном в Лысьве, цех Уральского завода противогололедных материалов (Краснокамск), ряд производственных и складских объектов в Перми. Рынок промышленного строительства растет, и мы готовы удовлетворять его потребности.

— В чем основная потребность пермских промышленников?

— Каждый, кто пытался развивать производство в Перми, может рассказать вам о том, как он несколько лет арендовал ужасный цех, потом искал земельный участок, договаривался с собственниками и т.д. А после оказывалось, что затраты на подключение к сетям (вода, канализация, газ, электроэнергия), уве-



личивали стоимость проекта в несколько раз.

Вся эта история тяжела и неинтересна производственникам. У них есть идея, они хотят строить и вкладывать инвестиции — собственные или заемные, но решать вот эти проблемы и платить огромные деньги за площадку они не готовы. Они способны инвестировать десятки и сотни миллионов долларов и платить налоги на территории региона. А с поиском доступных участков есть проблемы.

— Почему тогда в Перми «не пошла» тема с промышленными парками?

— В Перми в эту тему вкладывался только частный капитал. И его ресурсов оказалось недостаточно. В других регионах, в той же

Казани, индустриальные парки строятся на государственные деньги. Многие мои знакомые промышленники с удовольствием бы приобрели участки для своих проектов. Нужно создавать производственную инфраструктуру, но власти пока действуют весьма осторожно. Поэтому нам одинаково трудно и привлечь инвесторов и развивать собственную промышленность.

И все же хочется надеяться на лучшее. Вот, депутаты Пермской городской думы приняли постановление, согласно которому промышленные предприятия смогут получать земельные участки по актам выбора, без участия в торгах. Несмотря на то что торгов пока не было, это решение уже внушает оптимизм.

территории Красных казарм девелопер готов построить ТЦ площадью 80–100 тыс. кв. м. Владельцы земли пока не приняли окончательного решения о сотрудничестве. Пермская группа «Уралсервис-2000», занимающаяся промышленным и жилищным строительством, рассматривает площадку на улице Чкалова для размещения ТРЦ площадью 120 тыс. кв. м. По данным ВГ, речь идет о нескольких гектарах земли вдоль дамбы Стахановская — Чкалова, ниже спорткомплекса на Куйбышева, 109а. Генпроектированием этого объекта занимается финское бюро RUMPU. Сроки проектирования, обозначенные архитектурным бюро, — 2012–2014 год, сроки строительства — 2013–2015 год. Комплекс включает полузаглубленный паркинг в три этажа, он рассчитан на 2 тыс. машиномест.

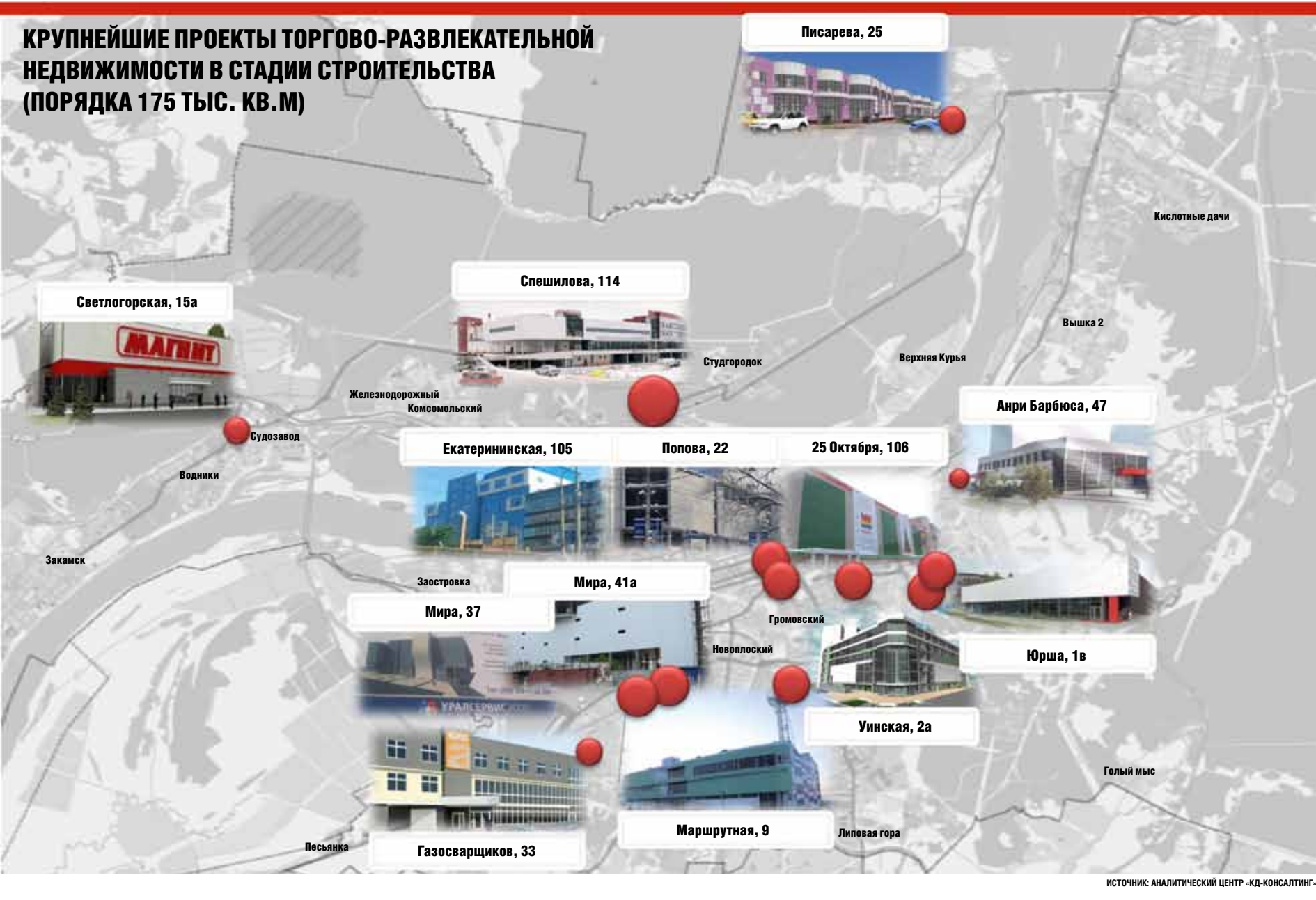
ЗА ПОКУПКАМИ В РАЙЦЕНТР Активное развитие получили торговые объекты районного формата. Тот же холдинг «Уралсервис-2000» анонсировал создание собственной сети районных торговых центров под общим названием, которое пока не раскрывается. Девелопер уже приступил к строительству первого объекта площадью более 10 тыс. кв. м — на Садовом (ул. Юрша, 1в), завершение работ запланировано на конец 2014 года. На первом этаже разместится продуктовый ритейлер, на втором — магазины федеральных сетей, отделы одежды и обуви, аптека и т.д. «Уралсервис-2000» уже подобрал несколько площадок для других ТЦ сети, однако их местоположение пока не называет.

Несколько типовых районных ТЦ также хотела построить пермская группа «Норман-Виват», выступив в качестве профессионального девелопера. Но прошлым летом она отказалась от этой идеи, решив сосредоточиться на развитии своего ритейлерского бизнеса. На приобретенных площадках — на Парковом и на Куйбышева компания собирается построить собственные гипермаркеты сети «Дельта» площадью более 5 тыс. кв. м каждый. Строительство торговых центров районного масштаба добралось и до отдаленных районов Перми. Компания «Производственный комплекс» построит ТЦ «Искра» площадью 9 тыс. кв. м в микрорайоне Молодежный. Объект разместится рядом с проходными одного из крупнейших оборонных предприятий Перми — НПО «Искра», производящего компоненты для «Булавы». В ТЦ будут предусмотрены площади под продуктовый ритейл, магазины одежды, спортивных, детских товаров, а также под развлекательную часть с фуд-кортом. Застройщик получил разрешение на строительство в декабре прошлого года. Недавно были презентованы и несколько неформатных проектов торговой недвижимости. Московская компания «Нордстар-Девелопмент» изъявила желание освоить подземное пространство пермской эспланады, построив подземный ТЦ на участке между засобранием края и улицей Попова. Комплекс будет состоять из трех подземных этажей с парковкой на 750 мест. Чтобы реализовать свои намерения, девелопер обратился к городским властям с заявкой на изменение генплана, поскольку в нем не предусмотрена подземная застройка эспланады. Эта по-

правка в генплан в числе прочих была одобрена Пермской гордумой в январе 2014 года. Территория эспланады находится на праве пользования у муниципалитета. Городские власти заявляли, что застройка эспланады будет проводиться по итогам конкурса. Ижевский девелопер «Талан» решил сделать ставку на стрит-ритейл. В феврале этого года он представил планы по застройке площадки в кварталах №155–156 (ограничена улицами Швецова, Сибирской, Революции, Горького). Проект многофункционального комплекса включает три секции жилых домов высотой 25 этажей и 10 тыс. кв. м под коммерческие площади для стрит-ритейла. В коммерческой части будут предусмотрены двухэтажные помещения под бутики. Также в МФК планируется двухэтажный ресторан с террасой, его площадь — 400 кв. м.

ПОШЛИ НА ПОПРАВКУ Прошедший год отличился не только новыми, но и несколькими «реанимированными» проектами. Самым громким стало «возвращение» IKEA — в конце 2013 года выяснилось, что шведский ритейлер, ранее отказавшийся от выхода в Пермский край, решил возобновить попытки построить в Перми ТЦ. Тогда же, по данным ВГ, у IKEA уже появился на примете конкретный вариант — участок площадью 30 га на Иве, это часть территории, которую сегодня арендует под комплексную жилую застройку краснодарский холдинг «Девелопмент-Юг». В начале февраля этого года в Пермь прибыли представители шведского холдинга, которые провели серию встреч с владельцами земельных участков, где ритейлер

предполагает построить ТЦ «Мега». Шведы, по информации ВГ, в том числе встречались и с краснодарской корпорацией, еще раз выразив симпатии к участку на Иве. Всего, по данным ВГ, IKEA рассматривает порядка пяти площадок в Перми. Ни на одной из них ритейлер пока не остановился. Один из крупнейших на сегодня ТРК в Перми — «Семья» (82 тыс. кв. м в двух очередях) готов расширить свои площади: холдинг «ЭКС» бывшего губернатора края Олега Чиркунова вернулся к планам по строительству третьей очереди объекта. Предполагается, что новый объект будет соединяться со второй очередью ТРК единым коридором. Укрупнение «Семьи» связано с потребностями арендаторов в расширении площадей. В третьей очереди может появиться игровой оператор с полноценным тематическим парком. Также рассматривается вариант отдать часть площадей под размещение отеля. Впрочем, по данным аналитиков «КД-Консалтинг», сегодня сохраняется определенный объем замороженных проектов — он составляет порядка 115 тыс. кв. м. «На 2014 год заявлено как минимум 12 ТЦ, и если все будут введены, то рынок может пополниться торговыми площадями почти на 160 тыс. кв. м», — отмечает Надежда Тищенко. С учетом всех имеющихся сегодня разрешений на строительство, уточняют в «КД-Консалтинг», коммерческий сектор имеет потенциал ввода в эксплуатацию порядка 600 тыс. кв. м, из которых на текущий момент 40% находится в стадии строительства. «Но этот ввод может растянуться на три-пять и более лет», — заключает Надежда Тищенко. ■

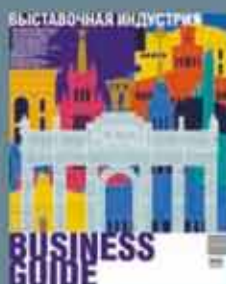


ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ

Коммерсантъ



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС



**BUSINESS
GUIDE**