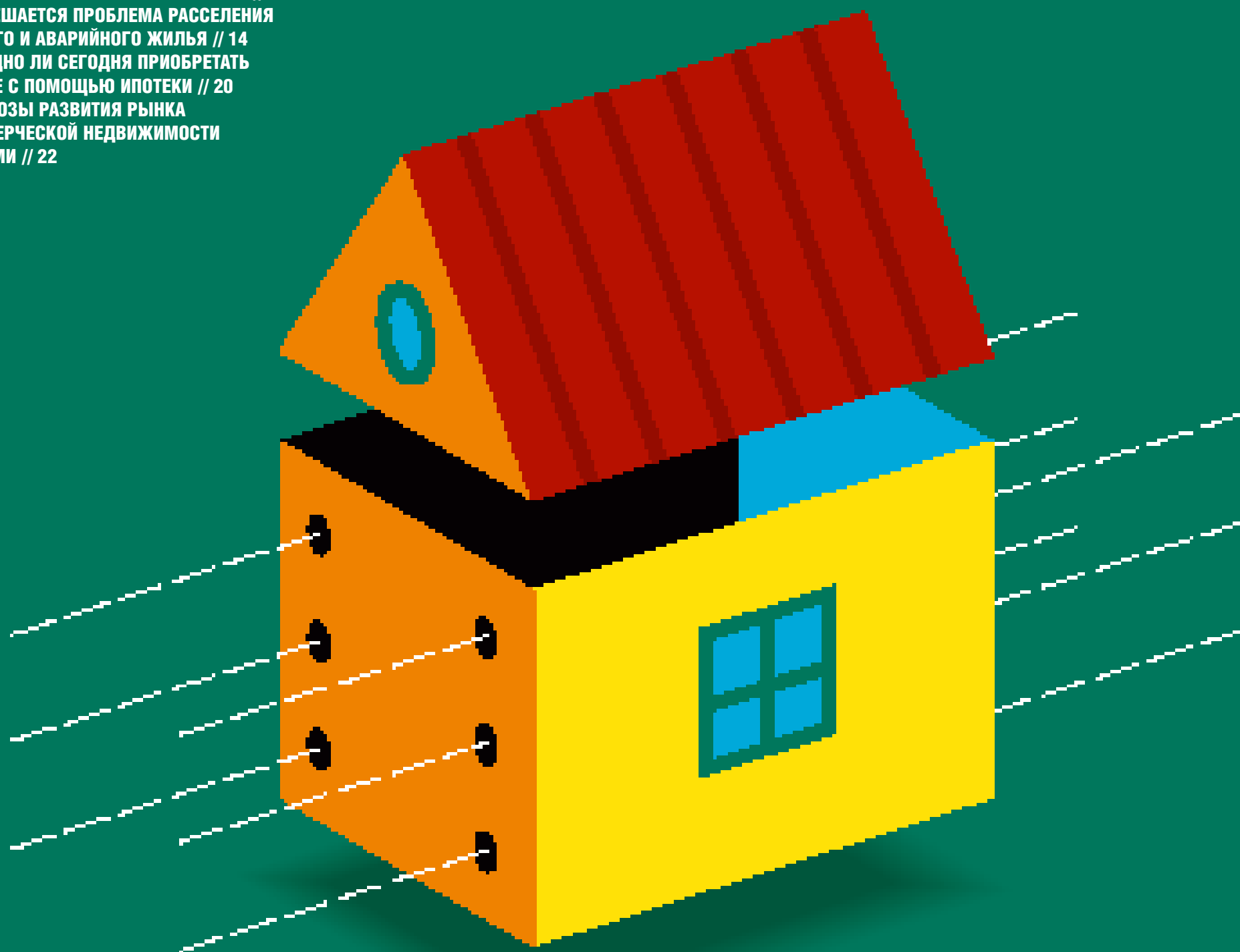


СТРОИТЕЛЬСТВО

ПЕРСПЕКТИВЫ ПОЯВЛЕНИЯ НОВЫХ
КРУПНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ // 11
КАК РЕШАЕТСЯ ПРОБЛЕМА РАССЕЛЕНИЯ
ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ // 14
ВЫГОДНО ЛИ СЕГОДНЯ ПРИОБРЕТАТЬ
ЖИЛЬЕ С ПОМОЩЬЮ ИПОТЕКИ // 20
ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ПЕРМИ // 22



ПЯТНИЦА 12 АВГУСТА 2016 №146
(№5896 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9-24
являются составной частью
газеты «Коммерсантъ»
Свидетельство о рег. Роскомнадзора
ПИ №ФС77-64424 от 31.12.2015 г.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

KOMMERSANT.RU

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **KOMMERSANTЪ**





ИРИНА ПЕЛЯВИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬСТВО»

НАДО БРАТЬ
«Рынок стоит», «Сейчас не время настаивать на цене, лучше продавать, пока берут» — именно так говорили мне риелторы, когда весной этого года на семейном совете было принято решение о переезде. Конечно, подобные заявления не внушали оптимизма и нас преследовали опасения, что покупать квартиру во время кризиса — не самая удачная идея. Но за время поиска квартиры и оформления сделки стало понятно, что рыночные условия изменились для всех участников рынка. Не только для тех, кто продает жилье и вынужден снижать цену, но и для того, кто покупает. Ведь цена на приобретаемое жилье тоже снизилась. Все участники рынка чутко реагируют на его изменения: банки снижают ипотечные ставки, застройщики придумывают новые акции для того, чтобы стимулировать продажи. Сегодня эксперты подбадривают тех, кто еще не решился на сделку: лучше условий, чем сейчас, не будет. Возможно, это лишь рекламный ход. Но цифры говорят сами за себя: цена на квадратные метры падает, ипотечные ставки тоже. Даже сами застройщики, которые еще в прошлом году твердили о тяжелых временах, сегодня, кажется, успешно их преодолевают. Об этом свидетельствуют их планы на ближайшие годы: они уже начали пополнять свои портфели новыми земельными активами, планируя возведение новых квадратных метров. Поэтому те, кто не может решиться сейчас, могут надеяться на то, что появятся новые, возможно, более интересные предложения в ближайшем будущем.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗЕМЛИ

НЕСМОТЯ НА КРИЗИС, ПОСЛЕДНИЙ ГОД ОКАЗАЛСЯ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ НАСЫЩЕННЫМ. НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ СОСТОЯЛОСЬ НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ И ЗНАКОВЫХ СДЕЛОК ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ. НА НЕКОТОРЫЕ ПРИОБРЕТЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ВЫЙТИ УЖЕ В 2017 ГОДУ. БУДЕТ ЛИ ЭТО СДЕЛАНО, ЗАВИСИТ НЕ ТОЛЬКО ОТ СПРОСА, НО И ОТ ТОГО, КАК УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРИСПОСОБЯТСЯ К УЖЕСТОЧИВШИМСЯ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

ОПТОВЫЕ ЗАКУПКИ Начало крупным земельным покупкам в кризис положил холдинг «Сатурн-Р», который еще зимой прошлого года, когда только намечился спад продаж в новостройках, приобрел более 30 га в микрорайоне Красные Казармы (квартал №272, ограничен улицами Чернышевского, Героев Хасана, Льва Шатрова). Участок в Красных Казармах за 1,5 млрд руб. холдинг «Сатурн-Р» выкупил у ООО «СтройАльянс „Мотовилихинские заводы“». Его учредителями на тот момент выступали «Альянс-Регион», ООО «Строй-Финанс», ОАО «КД Групп», Максим Меркурьев и Андрей Шинкаренко. На этой площадке «СтройАльянс „Мотовилихинские заводы“» в свое время планировал построить обособленный жилой район с домами переменной этажности. Общий объем возводимых площадей оценивался в 480 тыс. кв. м. Однако до выхода на стройку дело не дошло. Новый собственник вышел с инициативой установить единую зону обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 на всю приобретенную территорию. Эта зона позволяет возводить в том числе многоквартирные жилые дома и торговые центры. Приступить к строительству жилья холдинг собирается уже в этом году, первая очередь составит 100 тыс. кв. м.

Сегодня застройщики тоже пополняют свой земельный банк большими площадками. Так, один из лидеров рынка массового жилья — АО «Трест №14» — стал владельцем еще более крупного актива. Гендиректор и мажоритарный владелец компании Владимир Мачехин выкупил у столичной ГК «ПИК» часть территории бывшего аэропорта Бахаревка (Индустриальный район Перми, Карпинского, 140). Из 129 га, которые принадлежали ПИК, господин Мачехин приобрел 39 га. Сумма сделки не раскрывалась. По данным Росреестра, право собственности было зарегистрировано в декабре 2015 года.

В ГК «ПИК» сделку не комментировали. Хотя ранее столичный девелопер активно анонсировал планы по освоению Бахаревки и даже стал инициатором внесения поправок в генплан, чтобы жилищное строительство, не предусмотренное градостроительным документом на этой площадке, стало возможным. Предложение оказалось одним из самых спорных и критикуемых при внесении коррек-



ПЕРМСКИЕ СТРОИТЕЛИ УЖЕ ГОТОВЯТ СЕБЕ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ НОВОГО МАСШТАБНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

тировок в генплан. Затраты на обеспечение территории инженерной инфраструктурой оценивались в 15 млрд руб. Предполагалось, что для этого будет привлечено федеральное финансирование, но конкретные суммы и сроки не назывались. В 2013 году компания подписала соглашение с Пермским краем и федеральным АИЖК. Планировалось, что застройка будет осуществляться в рамках пилотного проекта по госпрограмме строительства жилья эконом-класса и часть жилья будет реализовывать-

ся по цене не более 30 тыс. руб. за 1 кв. м. На этой территории ПИК собиралась построить дома разной этажности (6, 9, 12, 25 этажей) общей площадью около 1 млн кв. м. Объем инвестиций оценивался в 33 млрд руб. в ценах 2013 года. В 2014 году столичный холдинг отказался от освоения Бахаревки и начал подыскивать интересантов на площадку. Владимир Мачехин уточнил, что «Трест №14» пока собирается осваивать только приобретенный участок и не планирует выкупать остальную зем-

НА ПРИОБРЕТЕННЫЕ СЕГОДНЯ ПЛОЩАДКИ ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ВЫЙТИ УЖЕ В 2017 ГОДУ

ИНВЕСТОРЫ

лю ПИКа. Он пояснил, что, прежде чем начать строительство, необходимо провести подготовительные работы. «Занимаемся этой площадкой не торопясь», — отметил господин Мачехин, добавив, что пока не готов назвать сроки начала строительства и реализации проекта. На этом участке, по его словам, может быть построено, по приблизительным расчетам, до 400 тыс. кв. м жилья. Другая знаковая для рынка покупка произошла летом этого года. Главный актив обанкротившегося ООО «Транк» был реализован на торгах посредством публичного предложения. Имущественный комплекс, в который вошли незавершенное строительством здание РТП и право аренды земельного участка площадью 0,95 га на Ленина, 33–35, в самом центре Перми, был продан за 31,086 млн руб. Покупателем стало ОАО «Стройиндустрия», которое с 8 июля этого года возглавляет бывший замминистра природных ресурсов Семен Леви. До последнего времени компания занималась в основном сдачей в аренду коммерческих площадей, но за счет этой покупки собирается вернуться к активной девелоперской деятельности, которой занималась до того, как господин Леви ушел на госслужбу. Участок на Ленина является одним из самых интересных. С документацией в ходе торгов знакомились около десятка претендентов, но заявку в итоге подала только «Стройиндустрия». Однако продажа этого актива обернулась конфликтом. Основной кредитор «Транка» Илья Сергеев обратился в арбитраж, потребовав признать торги недействительными из-за нарушения их процедуры. До окончания спора суд запретил управлению Росреестра регистрировать любые сделки, кроме договора, заключенного по результатам торгов. В «Стройиндустрии», правда, полагают, что обеспечительные меры не помешают вести строительство на площадке. С конкретными планами освоения участка компания еще не определилась.

ВСЕ НА ВЫХОД Площадки поскромнее сегодня тоже пользуются спросом у девелоперов. Многие участники рынка признаются, что рассматривают сразу несколько участков и ведут переговоры по

ряду объектов. Нередко это заканчивается реальными сделками. Так, в январе этого года ГК «ПМД» приобрела на вторичном рынке две площадки. Первая — площадью около 1 га — на улице Энгельса, 27 (Дзержинский район), вторая — площадью 0,5 га — по проспекту Декабристов, 16а (Индустриальный район). В общей сложности здесь может быть построено 60–70 тыс. кв. м жилья. Застройщики отмечают, что даже при сниженных объемах продаж есть возможность пополнять портфель площадок. По словам вице-президента краснодарского холдинга «Девелопмент-Юг» (ведет комплексную застройку микрорайона Ива в Перми) Алексея Вострикова, несмотря на скорректированные из-за экономической ситуации объемы строительства, компания выдерживает планы по продажам на уровне 25 тыс. кв. м. «Такой объем позволяет думать о горизонтах развития. Мы прорабатываем новые площадки в Перми. До конца года стоит задача запустить в реализацию два проекта — одну площадку комплексной застройки и одну точечной. Мы готовы стать местным застройщиком, пермский рынок нам нравится, он менее конкурентный, чем в Краснодаре», — говорит Алексей Востриков. Площадки уже выбраны, но сейчас компания находится в процессе переговоров по ним, поэтому озвучивать локацию господин Востриков не стал. На этих территориях может быть возведено до 500 тыс. кв. м комплексной застройки и до 50 тыс. кв. м — точечная площадка. Собеседник BG не исключил, что новые проекты будут реализованы в партнерстве с другими девелоперами. Интерес к пермскому рынку проявляют и другие иногородние девелоперы. Так, в августе прошлого года сменился собственник участка в квартале №746 в районе ДКЖ. Ранее эту площадку собиралась застраивать пермская компания «Стройконтракт», которая приобрела право развития застроенной территории на аукционе в 2011 году и осуществила расселение ветхих и аварийных домов. Но одним из препятствий для освоения земли стали прописанные в аукционной документации ограничения по застройке: дома должны быть высотой от трех до шести этажей. Чтобы окупить проект, де-

велоперу пришлось бы строить элитное жилье, а в существующих условиях, как заявляли в «Стройконтракте», это невыгодно. Новый владелец актива — ижевская компания «УралДомСтрой» (подконтрольна ижевскому бизнесмену, депутату Госсовета Удмуртской Республики Алексею Чулкину) — назвал Пермь перспективным регионом и заявил о готовности в будущем рассмотреть другие территории в городе. Проект застройки квартала №746 предусматривает строительство жилого комплекса из восьми домов переменной этажности с подземным паркингом. Общая жилая площадь — около 40 тыс. кв. м. Еще одна ижевская компания — «Талан» — уже укрепившаяся на пермском рынке, подыскивает новые территории под застройку. «На наш взгляд, для девелоперской компании сейчас лучшее время для развития и роста. Хотя рынок земельных участков по-прежнему остается „рынком продавца“, сейчас в продаже появляются интересные земельные участки, а претендентов на них стало заметно меньше. В Перми мы ежемесячно рассматриваем шесть-восемь площадок. Мы готовы приобрести два-три участка площадью от 0,5 га. Рассматриваем все предложения, расположенные в черте города. Важно, чтобы участок был сформирован и примыкал к существующей инфраструктуре, с назначением под многоэтажное строительство», — поясняет директор департамента продаж компании «Талан» в Перми Алексей Терентьев. Он добавляет, что, помимо четырех домашних регионов, «Талан» активно рассматривает приобретение новых участков в других городах: «Развитие в регионах — сейчас приоритетный вопрос для нашей компании, поэтому на данный момент к этому направлению привлечено 70% сотрудников. Для себя определили 36 приоритетных городов. Планируем до конца 2017 года войти в пять новых регионов России». Впрочем, некоторые крупные застройщики сформировали земельный портфель несколько лет назад за счет больших участков, которые намерены осваивать сейчас и в перспективе. «У нас пока достаточно площадок для того объема жилья, который мы готовы строить и продавать. Конечно, если

появится интересный объект, как, например, площадка на Ленина, 33–35, будем думать о покупке. Пока достойных предложений нет, но нам это пока и не очень нужно», — говорит гендиректор ОАО «СтройПанельКомплект» Виктор Суетин. «У крупных застройщиков, как мне кажется, действительно набран довольно большой объем строительства, и им можно не приобретать новые площадки, при этом выдавать жилье на-гора ближайšie пять-десять лет. Но у многих средних и малых компаний земельного банка недостаточно, поэтому они запасаются участками. Несмотря на то что рынок сегодня тяжелый и сложный, никто не планирует с него уходить. Мы тоже находимся в стадии переговоров по нескольким проектам», — отмечает гендиректор АО «Пермглавснаб» Владимир Занин. По его мнению, говорить о снижении цен на землю не приходится: «Скорее условия оплаты смягчились. Например, сегодня обсуждаются варианты оплаты квадратными метрами». Он добавляет, что если площадка относительно «упакована», есть градплан, право собственности и нет обременений, то на подготовку проекта, согласование технических и получение разрешения в среднем требуется год. Поэтому на приобретенные сегодня площадки застройщики могут выйти уже в 2017 году. Будет ли это сделано, зависит не только от спроса, но и от того, как участники рынка приспособятся к новым нормам федерального закона о долевом строительстве 214-ФЗ. «Он вводит требования по размеру уставного капитала, которые привязаны к тому, какие объемы жилья одновременно возводит застройщик. Кроме того, предусматриваются взносы, которые застройщики должны вносить в компенсационный фонд для обманутых дольщиков. Причем это плюс к страховке либо гарантии или иным обеспечительным вещам, которые и так обязан делать девелопер. Размер взноса составляет до 1% от сметной стоимости проекта. Сам механизм пока не прописан, мы ждем, когда это произойдет. Все это сдерживает выход в том числе на уже приобретенные площадки», — заключает Владимир Занин. ■

НЕКОТОРЫЕ КРУПНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ СФОРМИРОВАЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПОРТФЕЛЬ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ЗА СЧЕТ БОЛЬШИХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ НАМЕРЕНЫ ОСВАИВАТЬ СЕЙЧАС И В ПЕРСПЕКТИВЕ





Дом по цене квартиры —
ваша перспектива на будущее



С Днем строителя! тел. +7 (342) 29 325 29
<http://дсгрупп59.рф/>
На правах рекламы



**ДАВАЙТЕ ВМЕСТЕ
СТРОИТЬ НОВУЮ ПЕРМЬ**

**Компания «КомСтрин-Пермь»
поздравляет юбилей
с профессиональным
праздником — Днем строителя**

**Сообщаем о начале
проведения тендеров
на строительные работы
на второй очереди жилого
комплекса Современный
квартал «Новый Центр»,
расположенного в самом центре
города, на пересечении
ул. Революции и ул. 25-го Октября.**

**Не упустите возможность
участвовать в создании
нового облика нашего города!**

**Специалист по тендерам:
Чарницева Татьяна
218 39 92
116@comstrin.perm.ru**

**Информация также размещена
на сайте www.comstrin-perm.ru**

На правах рекламы

Новый формат старинного квартала

В Перми появился современный многофункциональный комплекс с вековыми корнями. На месте полуразрушенных зданий постройки начала прошлого века в самом центре города компания АО «Кортрос-Пермь» возвела комплекс, состоящий из исторических зданий и элитного жилого дома.



Компания-застройщик организовала реставрацию столетних пассажей по ул. Петропавловской, 57, и ул. Советской, 65а. Соответствующие документы выданы Министерством культуры Пермского края и объекты введены в эксплуатацию. Сейчас здания начала XX века выглядят так же, как и сто лет назад. Оба исторических памятника архитектуры находятся в квартале между улицами Советской, Петропавловской, Куйбышева и Тополевым переулком. А в центре исторического квартала завершается возведение жилого дома премиум-класса. Вместе они образуют многофункциональный комплекс «Астра».

Исторические здания в компании «Кортрос» было решено не просто реконструировать, а восстановить их первоначальный вид. Выбранный в ходе конкурса подрядчик – компания «Яшин и партнеры» – начиная с 2014 года провел колоссальную работу по реставрации зданий, где первоначально располагались торговые пассажи. Так, в начале прошлого века в доме по ул. Петропавловской располагался торговый пассаж №3. Затем, в советские

времена, в этих помещениях размещалась типография. Несколько лет на рубеже XX и XXI веков дом был заброшен, серьезно обветшал, поэтому усилия потребовались немалые.

По словам специалистов, из-за разрушения кровли и намокания стен пришлось полностью реконструировать стены, переключивать и восстанавливать уникальный кровельный карниз. Реставраторы в некоторых местах заменили фасад, а также переложили кирпичную кладку внутренних и наружных стен, опираясь при этом на исторические источники.

Несмотря на сохранение уникального исторического облика, в здании использованы все современные технологии, начиная от кондиционирования, установки индивидуального теплового пункта до обеспечения высокоскоростным доступом в Интернет всех помещений.

Интересное решение использовано при устройстве систем вентиляции и кондиционирования. Вся система выведена на чердак, а с наружной стороны стилизована под дымоходы, воссозданные по чертежам XIX века.

Кстати, теперь внешний вид пассажей позволяет определить, какое из зданий построено раньше. Дело в том, что технологии, применяемые при строительстве пассажа №3, отличались от тех, по которым строился пассаж №1. Например, в начале XX века, при строительстве пассажа №3, уже использовался монолитный железобетон при устройстве перекрытий здания – в отличие от деревянного и арочного перекрытия на пассаже №1. В качестве перемычек использован стальной швеллер, и это первое применение в Перми металлопроката. До тех пор применялись обычные железно-

дорожные рельсы. На смену арочным проемам с кирпичными клинчатыми перемычками пришли квадратные.

В целом реставрационные работы проводились на площади более 5,5 тыс. кв. м. Подобные проекты уникальны для Перми.

По словам Льва ПЕРЕСКОКОВА, председателя Пермского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры, объект приведен в прекрасное состояние. Восстановлен его первоначальный облик, причем не только снаружи, но и изнутри. Все, что было нужно и целесообразно оставить, сохранить, воссоздать, – все сделано.

В результате памятник архитектуры силами реставраторов стал не только культурным и историческим наследием Перми, но и полностью приспособлен для современного использования. Вскоре новые собственники смогут разместить здесь на первом этаже магазины, кафе, рестораны. Второй этаж предназначен для офисов. Изначально пассажи использовались

как торговые, сегодня их назначение сохранено: на первых этажах разместятся магазины, заведения общественного питания, на втором – офисы. Об интересе бизнеса к коммерческим площадям в реконструированных зданиях говорит тот факт, что они были проданы задолго до окончания строительства. И в самом жилом комплексе – на первом этаже дома – запроектированы помещения под кафе, магазины, фитнес-клуб и SPA, часть из них уже нашла своих владельцев. К сдаче готовится и жилой дом, расположенный внутри квартала – в Тополевом переулке. Уже сейчас будущие жители дома могут оценить еще одну «изюминку» комплекса – замкнутый, но при этом очень уютный внутренний дворик, где смонтированы современные площадки для отдыха детей и взрослых.

Таким образом, в центре Перми появился многофункциональный комплекс с необычной архитектурой, который, в сочетании с историческими зданиями, украшает город.



Проектная декларация размещена на сайте <http://astraperm.ru/>



На правах рекламы

СНОСНОЕ РЕШЕНИЕ

ПЕРМСКИЕ ВЛАСТИ ДО КОНЦА ГОДА ПЛАНИРУЮТ ВЫСТАВИТЬ НА ТОРГИ СРАЗУ ТРИ ПЛОЩАДКИ ПОД РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ЗА СЧЕТ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТОРОВ МУНИЦИПАЛИТЕТ РАССЧИТЫВАЕТ ЧАСТИЧНО РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ ЛИКВИДАЦИИ АВАРИЙНОГО ЖИЛОГО ФОНДА. СЕГОДНЯ ЗАСТРОЙЩИКИ УЖЕ ОСВАИВАЮТ ДЕСЯТЬ ТАКИХ ПЛОЩАДОК. НО ИНТЕРЕС К УЧАСТКАМ ЗАВИСИТ ОТ ОБЪЕМА ЗАТРАТ НА РАССЕЛЕНИЕ.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

ОСТРО-ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС В программу по расселению аварийного жилья в Перми в основном попадают дома 1920–30-х годов постройки, а также 2–4-этажные шлакоблочные дома и дома из дерева более поздней постройки. Однако в последнее время аварийными признаются и более крупные объекты — 4-этажные дома, дома с несколькими подъездами (например, на Петропавловской, 14). Как поясняют в городском управлении жилищных отношений, состояние 5-этажных домов, построенных в 1950–60-е годы, так называемых «хрущевок», позволяет их эксплуатировать еще довольно длительный срок. Заявлений от жителей о признании таких домов непригодными или аварийными в межведомственные комиссии при районных администрациях пока не поступало. В департаменте ЖКХ уточняют, что основные вопросы, с которыми сталкиваются жители этих домов, связаны с состоянием кровли. Однако этот вопрос можно решить путем проведения ремонта. Объем аварийного жилого фонда в Перми сегодня составляет 610 домов общей площадью 304 тыс. кв. м. Для расселения этого количества жилья, как поясняют в администрации города, требуется примерно 10 млрд руб. При этом весь муниципальный бюджет составляет около 22 млрд руб. На ликвидацию «проблемного» фонда ежегодно выделяется порядка 1 млрд руб. — основная часть из городской казны, около 10% от этой суммы — из бюджетов других уровней. На выделенные средства городские власти закупают новое жилье у застройщиков и передают его жильцам. В 2014 году был запущен еще один механизм — строительство муниципальных жилых домов для нужд расселения. Первой площадкой стал участок на Сокольской, 12 (Кировский район Перми). Генподрядчик выбирался путем аукциона, им стало АО «ПЗСП». Строительство муниципального дома стартовало в начале 2014 года, к концу года объект был сдан. Общая площадь квартир шестизэтажного здания — около 15 тыс. кв. м. В начале 2015 года в него заселились 235 пермских семей. Общая стоимость строительства составила 415 млн руб. Этим летом состоялся еще один аукцион по выбору подрядчика для строительства муниципального дома. Второй такой объект появится на Баранчинской, 10 (Мотовилихинский район Перми). Возводить его также будет ПЗСП. Дом будет десятиэтажным, рассчитан на 198 квартир. Застройщик должен сдать его в эксплуатацию до конца 2017 года. Выбор в пользу муниципального объекта городские власти объясняли возможностью контроли-

ровать ход его строительства и более низкой стоимостью 1 кв. м. Еще один способ расселения из аварийного жилья, которым муниципалитет активно пользуется, подразумевает привлечение инвесторов для развития застроенных территорий. Речь идет о формировании площадок с аварийными домами на торги. В обязательства победителя торгов входит расселение жильцов за свой счет, после этого девелопер имеет право застраивать территорию новым жильем (или иными объектами, строительство которых допускается на конкретной площадке). В прошлом году в общей сложности было снесено 50 аварийных домов, расселено 570 семей: 88 семей по программе развития застроенных территорий, остальные — за счет муниципалитета. По данным управления жилищных отношений администрации Перми, за первые шесть месяцев этого года в рамках адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда уже расселено 118 семей (площадь помещений — 4,5 тыс. кв. м), в рамках реализации программы развития застроенных территорий расселено 29 семей (1 тыс. кв. м аварийного жилья). За счет средств городского бюджета (без поддержки бюджетов других уровней) расселено 1,872 тыс. кв. м. Всего в этом году планируется снести 23 аварийных дома.

ПРОГРАММА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ Привлечение инвесторов для развития застроенных территорий в Перми выделено в отдельную муниципальную программу, которая действует с 2011 года. «В настоящее время объем проблемы расселения аварийного жилья таков, что решить ее только за счет бюджета, тем более за счет бюджета города Перми, невозможно. Реализация программы позволяет инвесторам на законных основаниях получать привлекательные для них земельные участки, не дожидаясь, когда органы местного самоуправления изыщут средства для расселения аварийного жилья. Освоение и застройка земельных участков происходят быстрее, что в первую очередь позволяет обеспечить жителям города безопасные и комфортные условия проживания, а во вторую очередь — изменить архитектурный облик города, сменив непривлекательные аварийные дома на новостройки», — полагают в городском управлении жилищных отношений. С начала действия программы город провел около двух десятков аукционов (подробнее о том, с кем были заключены договоры по их результатам, смотреть в таблице). На половину из них найдены



ЕЖЕГОДНО НА ЛИКВИДАЦИЮ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ ВЫДЕЛЯЕТСЯ ОКОЛО 1 МЛРД РУБ.

инвесторы. Так, в конце прошлого года городские власти провели аукцион по развитию застроенной территории в квартале №9 (ограничен улицами Окулова, Александра Матросова, Монастырской, Крисанова в Ленинском районе). Площадь участка составляет 3 тыс. кв. м, стартовая цена — 2,037 млн руб. Единственным участником аукциона стало ООО «Телта-МБ», которое является официальным дилером Mercedes-Benz в Перми (дилерский центр расположен рядом с выигранной площадкой — на Крисанова, 4). По условиям аукционной документации инвестор должен расселить жителей двух домов в квартале №9. Общая площадь рассе-

ления составляет 495 кв. м, ориентировочная стоимость расселения — 24,75 млн руб. В компании пояснили, что в перспективе участок может быть использован для расширения площадей автосалона. В июле этого года прошли торги по развитию территории, ограниченной улицами КИМ, Индустриализации, Циолковского, Инженерной (Мотовилихинский район, квартал №1725). Площадь земельного участка составляет почти 4,5 тыс. кв. м. На лот заявила одна организация — ООО «Ренессанс Строй». До конца года планируется провести еще три аукциона. Под развитие муниципалитет намерен от-

В ПРОГРАММУ ПО РАССЕЛЕНИЮ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В ПЕРМИ В ОСНОВНОМ ПОПАДАЮТ ДОМА 1920–30-Х ГОДОВ ПОСТРОЙКИ, А ТАКЖЕ 2–4-ЭТАЖНЫЕ ШЛАКОБЛОЧНЫЕ ДОМА И ДОМА ИЗ ДЕРЕВА БОЛЕЕ ПОЗДНЕЙ ПОСТРОЙКИ



дать кварталы № 754, 756а (ограничены улица-ми Герцена, Детской, Барамзиной, Учительской) в Дзержинском районе, №649 (ограничен улица-ми Танкистов, Сивкова, Карпинского и Формов-щиков) в Индустриальном районе и №6 (ограничен улицами Попова, Окулова, Монастырской, Сверд-ловской) в Ленинском районе. В управлении жи-лищных отношений уточняют, что на сегодняшний день в городскую программу, которая рассчитана до 2020 года, вошли 76 территорий. Муниципали-тет отбирает площадки в соответствии с градостро-ительным кодексом: это должны быть участки, где компактно расположены дома, признанные ава-рийными. «В первую очередь на торги выставля-ются те территории, к которым проявляли интерес инвесторы, а также те участки, где объем расселе-ния относительно невелик и освоение такого участ-ка будет выгодно инвестору», — добавляют в УЖО. Объем расселения и другие параметры территории действительно серьезно влияют на интерес деве-лоперов к таким площадкам. Не все аукционы на развитие застроенных территорий, которые прош-ли за последние пять лет, завершились заключени-ем договоров. Часть площадок осталась невостре-бованной. Например, прошлым летом мэрия вы-ставила на торги квартал №588 (ограничен улица-ми Овчинникова, Ползунова, Кисловодской). Он находится рядом с уже застраиваемым ПЗСП квар-талом 589, который компания также получила на торгах по развитию застроенной территории. По условиям аукциона расселить нужно было более 2 тыс. кв. м, затраты на расселение оценивались в 101 млн руб. На эту площадку претендентов не на-шлось. Участок в квартале №904 (ограничен улица-ми Коломенской, Косьвинской, Краснополянской, Бригадирской в Свердловском районе) площадью 1,18 га, выставленный на торги одновременно с территорией, которую получила «Телта-МБ», то-же не заинтересовал застройщиков.

«Когда выставляется большой объем ветхого и аварийного жилья на крупном участке, надо пони-мать, что победитель аукциона должен расселить сначала все жилье, а это может быть пять-десять домов. Это весьма ощутимая цифра, исчисляемая десятками, а иногда и сотнями миллионов рублей. Во-вторых, это длинная процедура по времени, не-редко она идет через суд с жильцами. То есть до окончания расселения может пройти полтора-два года. В это время деньги исключены из оборота. Только после того как расселен последний чело-



МАКСИМ КИМЕРТИНГ

ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ЗАКУПАЮТ НОВОЕ ЖИЛЬЕ У ЗАСТРОЙЩИКОВ И ПЕРЕДАЮТ ЕГО ЖИЛЬЦАМ

век, застройщик может приступить к строитель-ству. Главная проблема больших лотов — требу-ется отвлечение больших денег на длительный и неопределенный срок. Зайти в такой проект может только крупная компания с серьезными финансо-выми возможностями отвлечь собственные сред-ства», — поясняет гендиректор АО «Пермглав-снаб» Владимир Занин. Он уточняет, что компания тоже присматривалась к последним торгам, кото-рые прошли в июле по участку в Мотовилихе. «Там большой объем расселения. Мы не готовы отвле-кать значительный финансовый ресурс. Но про-должаем изучать территории под развитие», — добавляет господин Занин.

Сложности освоения таких площадок признают и в городской администрации: «Зачастую расселение из конкретных домов „тормозят“ и сами жители, не желая переезжать в другое жилье и оспаривая решения о признании дома аварийным в судах». Стоит отметить, что с расселением через суд стал-

киваются и в других регионах, включая Москву. Не-давно, по данным ресурса RNS, правительство Мо-сквы направило в Минстрой предложения по вне-сению изменений в Жилищный кодекс, согласно которым власти при согласии большинства жиль-цов дома смогут принудительно выселять людей, не желающих выезжать в новое жилье в рамках программы реновации жилищного фонда. Предпо-лагается, что для решения о расселении будет до-статочно двух третей голосов жителей дома. Тогда, по замыслу столичных чиновников, удастся избе-жать длительных судебных разбирательств и уско-рить процесс расселения.

Судебные процессы сказываются и на экономике проектов развития застроенных территорий. За-траченные инвестиции девелоперу необходимо «отбить» за счет застройки участка. Но существ-ующие параметры не всегда позволяют разместить на площадке достаточный с экономической точки зрения объем нового жилья. Например, часть тер-

риторий под развитие в Перми имеет ограничения по высоте строительства. Увеличить эффектив-ность участка застройщики пытаются за счет из-менения условий его использования. СГ «Камская долина», получившая право развития территории в квартале №134 (ограничен улицами Пушкина, Бор-чанинова, Луначарского, Попова) в 2014 году, про-шлым летом вышла в городскую комиссию по зем-лепользованию и застройке с предложением уста-новить новые лимиты по высоте для своего участ-ка (1,36 га). Для центра Перми, напомним, сегод-ня действуют ограничения в 20 м (шесть этажей). Проект «Камской долины» предполагает возведе-ние жилых домов переменной этажности — 22, 36, 45 и 75 м. Общая площадь жилья составит 32,5 тыс. кв. м, в стилобатной части ЖК предусмотрено бо-лее 300 машиномест. Получить одобрение комис-сии застройщику удалось только со второго раза, после чего проект был направлен на публичные слушания и одобрен гордумой. ■

ТЕРРИТОРИИ, ПО КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧЕНЫ ДОГОВОРЫ С ИНВЕСТОРАМИ				
ТЕРРИТОРИЯ (№ КВАРТАЛА, ГРАНИЦЫ УЛИЦ)	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА (ГА)	КОНТРАГЕНТ	ДАТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ	СТАДИЯ
СВЕРДЛОВСКИЙ РАЙОН				
163 ВКЛЮЧАЕТ ДОМА ПО УЛИЦЕ МАКСИМА ГОРЬКОГО, 86, 86А, 1-Я КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 9.	0,35	ООО «САРКО»	23.03.2011	ПО УЛ. МАКСИМА ГОРЬКОГО, 86, 86А ЗАВЕРШЕНО РАССЕЛЕНИЕ, ПО 1-Й КРАСНОАРМЕЙСКОЙ, 9 - РАССЕЛЕНИЕ ОДНОЙ СЕМЬИ ПРОИЗВОДИТСЯ ЧЕРЕЗ СУД
268 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ ЧЕРНЫШЕВСКОГО, БЕЛИНСКОГО, МАКСИМА ГОРЬКОГО	1,4	ООО «ТРАСТМОНТАЖ»	25.12.2014	БЕЛИНСКОГО, 8, ГОРЬКОГО 110, 112 - РАССЕЛЕНЫ. В ДОМАХ ПО УЛ. БЕЛИНСКОГО, 6, 10, 14, ЧЕРНЫШЕВСКОГО, 14 РАССЕЛЕНИЕ В СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССАХ (ШЕСТЬ СЕМЕЙ)
ДЗЕРЖИНСКИЙ РАЙОН				
589 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ КИСЛОВОДСКОЙ, ЧЕЛЮСКИНЦЕВ, ОВЧИННИКОВА	2,4	ОАО «ПЗСП»	24.05.2011	ПОЛНОСТЬЮ ВЫПОЛНЕНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИНВЕСТОРА ПО РАССЕЛЕНИЮ. ВСЕГО НА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА №589 АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕРМИ И ПЗСП РАССЕЛИЛИ И СНЕСЛИ ВОСЕМЬ МНОГOKBAPТИРНЫХ ДОМОВ. ПЕРЕСЕЛЕНО 100 СЕМЕЙ. В 2014 ГОДУ АО «ПЗСП» НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
746 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ БОРОВОЙ, ГАТЧИНСКОЙ, ЗНГЕЛЬСА, УГЛЕУРАЛЬСКОЙ	2,7	ООО «СТРОЙКОНТРАКТ»	18.01.2012	ДОМА СНЕСЕНЫ. ОФОРМЛЕНО ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. В ПРОШЛОМ ГОДУ УЧАСТОК ПРИОБРЕЛ ИЖЕВСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК «УРАЛДОМСТРОЙ»
745 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ БОРОВОЙ, ГАТЧИНСКОЙ, ЗНГЕЛЬСА	1,66	ОАО «ПАИЖК»	18.01.2012	ТРИ ДОМА РАССЕЛЕНО, В ТРЕХ ДОМАХ РАССЕЛЕНИЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ
КИРОВСКИЙ РАЙОН				
3150, 3151 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ АДМИРАЛА МАКАРОВА, СУДОЗАВОДСКОЙ, АДМИРАЛА УШАКОВА, МОНТАЖНИКОВ	3,1	ОАО «ПЗСП»	10.02.2014	145 СЕМЕЙ РАССЕЛИЛ МУНИЦИПАЛИТЕТ, ЕЩЕ 23 СЕМЬЯМ ЖИЛЬЕ БЫЛО ПРЕДОСТАВЛЕНО ОАО «ПЗСП». В 2015 ГОДУ КОМПАНИЯ НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА. НА ОСВОБОДИВШЕЙСЯ ПЛОЩАДКЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ ПЯТЬ МНОГOKBAPТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН				
134 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ БОРЧАНИНОВА, ЛУНАЧАРСКОГО, ПУШКИНА	1,36	ОАО «КАМСКАЯ ДОЛИНА»	16.05.2014	РАССЕЛЕНО 56 ПОМЕЩЕНИЙ, РАССЕЛЕНИЕ ЕЩЕ 14 СЕМЕЙ ИДЕТ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ
7 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ ОКУЛОВА, СВЕРДЛОВСКОЙ И МОНАСТЫРСКОЙ	0,76	КОМПАНИЯ «ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ И КО»	ЯНВАРЬ 2015 ГОДА	ВЕДЕТСЯ РАССЕЛЕНИЕ ЧЕРЕЗ СУДЫ. СНОСУ ПОДЛЕЖАТ МНОГOKBAPТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА ПО УЛ. МОНАСТЫРСКОЙ, 56А, 56Б, 56В, 60, 62, 64, УЛ. ОКУЛОВА, 26А, 25Б. ПЛОЩАДЬ РАССЕЛЯЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОСТАВЛЯЕТ 821 КВ. М, 32 СЕМЬИ
9 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ ОКУЛОВА, АЛЕКСАНДРА МАТРОСОВА, МОНАСТЫРСКОЙ И КРИСАНОВА	1,18	«ТЕЛТА - МБ»	ЯНВАРЬ 2016 ГОДА	ДВЕ СЕМЬИ ПЕРЕСЕЛЕНЫ. ВСЕГО РАССЕЛЕНИЮ ПОДЛЕЖАТ ДОМА ПО УЛ. ОКУЛОВА, 38, 39 (85 ЧЕЛОВЕК, ПЛОЩАДЬ РАССЕЛЕНИЯ 495 КВ. М)
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ РАЙОН				
710 ОГРАНИЧЕН УЛИЦАМИ КАРПИНСКОГО, ПАШИЙСКОЙ, ТАНКИСТОВ, БАБУШКИНА	0,95	ООО «АГРУС»	29.01.2015	ВЕДЕТСЯ РАССЕЛЕНИЕ, 18 СЕМЕЙ ПЕРЕЕХАЛИ В НОВЫЕ КВАРТИРЫ, С ДВУМА СЕМЬЯМИ ВОПРОС РЕШАЕТСЯ В СУДЕ. ПЛОЩАДЬ РАССЕЛЕНИЯ 702 КВ. М.

ДАННЫЕ АДМИНИСТРАЦИИ ПЕРМИ

СНОВА В СТРОЮ

За последний год в части реализации инфраструктурных проектов регион не просто сумел преодолеть сложности, но и сделал большой шаг в развитии. Построены и введены в эксплуатацию новые объекты на территории кадетского корпуса, пожарные депо в отдаленных территориях края. Активно ведется работа по строительству учреждений здравоохранения, культуры и образования.

«Краевые объекты имеют особую значимость для каждого жителя Пермского края. Каждый из них по-своему важен, будь то пожарное депо, которое обеспечивает безопасность жителей, или поликлиника, которая позволит оказывать современные медицинские услуги. Поэтому контроль за ходом строительства инфраструктурных объектов ведется в еженедельном режиме» — подчеркивает и.о. министра строительства и ЖКХ Пермского края Леонид Мокрушин.

ПЕРМСКИЙ КАДЕТСКИЙ КОРПУС

Одно из ключевых достижений 2015 года — масштабное строительство объектов на территории Пермского кадетского корпуса Приволжского федерального округа в рамках реализации программы «Развитие образования и науки». Здесь завершено строительство спального корпуса, физкультурно-оздоровительного комплекса со спортивной площадкой, проведена реконструкция культурно-делового центра. В настоящее время кадетский корпус представляет собой единый комплекс с современной инфраструктурой.

Рядом с ФОК построен универсальный стадион, включающий футбольную и волейбольную площадки и прочие спортивные сооружения

Контракт на выполнение строительно-монтажных работ физкультурно-оздоровительного комплекса и спортивной площадки Пермского кадетского корпуса был заключен в июне 2015 года. В соответствии с ним строительство трехэтажного здания общей площадью более 4,3 тыс. кв. м было начато в июне 2015 года. И уже в декабре 2015 года основные строительные работы были завершены.

Новый ФОК включает 20-метровый бассейн на шесть дорожек, глубиной — 1,8 м, спортивный зал, теннисный зал.

Рядом построен универсальный стадион, включающий футбольную и волейбольную площадки, спортивные турники, площадки для прыжков в длину, беговые дорожки, трибуны на 500 мест. Объект введен в эксплуатацию в июне 2016 года.

В декабре 2015 года также было завершено строительство спального корпуса на 456 мест. Здание площадью более 9 тыс. кв. м было построено всего за девять месяцев. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено в феврале 2016 года. Уже весной кадеты разместились в новом спальном корпусе.

В четырехэтажном здании расположены 118 спальных ком-



В декабре 2015 года было завершено строительство спального корпуса на 456 мест

нат, комнаты для самоподготовки и организации учебного процесса, зона рекреации. Ввод новых объектов позволит увеличить количество обучающихся до 456 человек.

Кроме этого, в Пермском кадетском корпусе в рамках проекта по реконструкции инженерных сетей было построено шесть пожарных резервуаров, выполнена реконструкция водоснабжения с установкой очистки воды, завершаются работы по реконструкции котельной.

ЗДАНИЕ ПЕРМСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ХУДОЖЕСТВЕННОЙ ГАЛЕРЕИ

В прошлом году завершились поиски нового здания для

Пермской художественной галереи, которая сейчас занимает площади в Архиерейском соборе. 31 августа прошлого года приобретено здание галереи по адресу: ул. Окулова, 4.

Площадь объекта составит 12,5 тыс. кв. м. Здание позволит разместить необходимые выставочно-экспозиционные залы, залы временных выставок, библиотеку, мастерские, зоны мероприятий, фондохранилище. Здание галереи будет оснащено современными инженерно-техническими системами, экспозиционно-выставочным оборудованием, системами поддержания и контроля температурно-влажностного режима, системами обеспечения безопасности.

В настоящее время заканчивается разработка рабочей документации, подготовка технического задания для выбора подрядной организации. Завершение реконструкции планируется в 2017 году, и уже в 2018 году жители и гости Пермского края смогут посетить новое здание галереи.

ЗООПАРК В ГОРОДЕ ПЕРМИ

Самый ожидаемый жителями Пермского края объект — зоопарк. Наконец-то решен вопрос с местом его размещения: он будет перенесен на участок в микрорайоне Нагорном.

В настоящее время проектная документация проходит государственную экспертизу, готовится техническое задание для выбора подрядной органи-

зации. Строительство начнется уже в этом году. В новом зоопарке расположатся несколько экспозиций, акватеррариум, контактный зоопарк. Решеток между посетителями и животными не будет. Размер земельного участка позволит обеспечить соответствие размеров выгулов и вольеров международным нормам. Архитектурно-строительные решения, которые будут применены при строительстве, сделают зоопарк предметом гордости жителей Прикамья.

ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ЗДАНИЯ РЕЧНОГО ВОКЗАЛА ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Здание речного вокзала было построено в 1940 году по проекту архитектора Александра Гринберга. В 1991 году здание было закрыто, и с того момента оно переходило от собственника к собственнику. Несколько лет назад было принято решение о восстановлении объекта. Впервые за долгое время в Прикамье ведутся работы по восстановлению объекта культурного наследия «Речной вокзал»: в апреле 2016 года заключен государственный контракт на выполнение строительно-монтажных работ, общая стоимость которого составляет около 284 млн руб. Основная задача, которая сегодня стоит перед подрядчиком, — восстановление исторического облика здания. В настоящее время здесь





Восстановление объекта культурного наследия «Речной вокзал»

ведутся работы по усилению оснований, фасадов и фундаментов здания, внутренние демонтированные работы. Уже демонтирована первая секция, которая находилась в аварийном состоянии. Начаты работы по кладке внутренних перегородок, лифтовой шахты, карниза. Работы ведутся в полном соответствии с графиком.

Планируемый срок сдачи объекта — август 2017 года. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на декабрь 2017 года. Важно, что элементы здания, внесенные в охранные грамоты, обязательно будут сохранены. Речь идет о колоннах, балюстрадах, потолках Речного вокзала.

Напомним, проектом предусмотрено приспособление здания под административно-общественное здание со встроенными помещениями различного функционального назначения: выставочный зал, интернет-кафе на 102 посадочных места, конференц-зал на 117 мест, офисные помещения.

ДЕТСКИЕ ПОЛИКЛИНИКИ В СОЛИКАМСКЕ И ПЕРМИ

Строительство детской поликлиники в Соликамске начнется уже в конце этого года. Последние два года велась активная подготовка всех необходимых для этого документов: в 2015 году была разработана проектно-сметная документация, получено положительное заключение госэкспертизы. В третьем квартале 2016 года, после проведения конкурсных процедур, будет выбрана подрядная организация и начнется строительство. Сдача и ввод объекта в эксплуатацию намечены на второй квартал 2018 года.

Новое здание поликлиники будет выполнено по современным монолитно-каркасным технологиям и будет включать полный перечень оборудования, позволяющего оказывать полный спектр медицинских услуг. Общая площадь здания составит более 3 тысяч кв. м, строительный объем — 16 500 м³. Поликлиника рассчитана на 200 посещений в смену.

Аналогичная ситуация с поликлиникой в Кировском районе Перми. Ее смогут посещать более 350 детей ежедневно. Проекты, разработанные для этих поликлиник, смогут применяться и в дальнейшем. Это позволит ускорить процесс проектирования и экономить бюджетные средства на разработку проектов.

Кстати, 2017 году будут запроектированы еще четыре поликлиники в Перми и одна в Кушкарке.

СТРОИТЕЛЬСТВО ПОЖАРНЫХ ДЕПО

В прошлом году в Прикамье введены в эксплуатацию два пожарных депо — в поселке Кын Лысьвенского района и в поселке Всеволодо-Вильва Александровского района. В этом году уже введено в эксплуатацию депо на два выезда в поселке Нырб Чердынского района. Сейчас работа ведется на восьми объектах. Пожарные депо строятся в Гамово, Кунгуре, поселке Яйва Александровского района.

Учитывая большой объем сданного жилья в Гамово, пожарное депо в этом селе будет сдано с опережением сроков. Проект предусматривает строительство здания пожарного депо, а также спортивно-тренировочного комплекса. Здание предназначено для содержания боевой пожарной техники и несения службы работников пожарной охраны. Площадь двухэтажного здания — 1183 кв. м.

Помимо гаража на четыре машины, в здании размещены диспетчерская, комнаты мойки и сушки спецодежды, помещение обслуживания и хранения пожарных рукавов, а также ком-

наты отдыха дежурной смены. Площадь спортивных площадок составит около 2 тыс. кв. м. Спортивно-тренировочный комплекс включает в себя смотровую башню, волейбольную площадку, комбинированную спортивную площадку, беговую дорожку и полосу препятствий.

Кроме того, идет проектирование объектов в Перми, Березниках, Кизеле, Чердыни, Соликамске. Построены они будут в 2017 году. Принято решение о строительстве пожарного депо на два выезда в Чайковском районе, сейчас решается вопрос о выделении земельного участка. Строительство запланировано на 2017–2018 годы.

Строительство пожарных депо ведется в рамках реализации государственной программы «Обеспечение общественной безопасности». Управление капитального строительства Пермского края осуществляет постоянный контроль за ходом строительства, соблюдением подрядчиком сроков, а также за качеством строительства и применяемых материалов.

НОВЫЙ ТЕРМИНАЛ ПЕРМСКОГО АЭРОПОРТА

Еще один объект, строительство которого наконец началось в 2015 году, — новый аэропорт. Это один из приоритетных инвестиционных проектов, за реализацией которого следит глава региона Виктор Басаргин. Уже

произведены работы по устройству фундамента здания аэровокзального комплекса, включая забивку свай, устройство бетонной подготовки, гидроизоляции, арматурного каркаса и бетонирование конструкций подземной части. Готовы фермы под кровлю, опоры для телетрапов, началось возведение стен. Общий процент выполнения по возведению несущих конструкций надземной части составляет 50%.

Новый терминал должен быть построен к 1 декабря 2017 года. Согласно проекту общая площадь здания нового аэровокзального комплекса составит 29 тыс. кв. м. Терминал сможет обслуживать до 3 млн пассажиров в год с пропускной способностью в часы пик более 900 человек. Трехэтажный аэровокзал будет оснащен тремя посадочными галереями с тремя телетрапами и возможностью наращивания инфраструктуры. Проект отвечает всем параметрам самого современного аэропорта, после завершения строительства терминал войдет в десятку крупнейших в Российской Федерации.

Подводя итоги, можно констатировать: сдвиги в лучшую сторону налицо, строительство и проектирование объектов идет по плану.

С Днем строителя! Профессиональных успехов!

Один из приоритетных инвестиционных проектов — новый аэропорт



Пожарное депо в с. Гамово на четыре выезда



ПРАВИЛЬНЫЙ УГОЛ ОБЗОРА

Знаковые площадки Перми давно привлекают архитекторов, подталкивая их к созданию креативных проектов преобразования этих пространств. Одним из самых ярких и интересных для реновации мест является набережная Камы. Пермские девелоперы из ГК «Сириус» разработали проект, который максимально раскрывает потенциал этой территории. В нем удачно сочетаются прогулочные зоны, выставочные залы, кафе, рестораны и спортивные объекты, а также уникальная смотровая площадка.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ БАГАЖ

Реализация качественных девелоперских проектов, которые претендуют на то, чтобы стать точками притяжения и вывести городское пространство на новый уровень, требует серьезной подготовки и практического опыта. Этим сегодня могут похвастаться не только столичные игроки. Организации полного цикла успешно работают и в Перми. В их числе группа компаний, в которую входят ООО «Сомикс», ООО «Сириус» и ООО «Арина-Проект». Эта команда участвовала в создании объектов недвижимости различного назначения, и не только в Перми. В портфеле группы — строительство крытого ледового катка в Краснокамске, несколько автосалонов, спортивных объектов, в том числе застройка спортивно-развлекательного квартала в городе Салават (Башкирия, в рамках программы «Газпром — детям»), который включает ледовую арену на 1500 зрителей, бассейн, универсальный дворец спорта площадью 15 тыс. кв. м, реконструкцию парковой зоны 25 га.

Реализованные пермскими строителями объекты уже получили официальное признание. В конце 2014 года состоялась церемония награждения лауреа-

тов национальных номинаций в области физической культуры и спорта. Организатором этого мероприятия выступило федеральное министерство спорта. Каток в Краснокамске, построенный компанией «Сомикс», стал победителем в номинации «Спортивный объект России». За возведение этого объекта губернатор Пермского края Виктор Басаргин вручил почетному строителю России, директору ООО «Сомикс» Александру Чернову благодарственное письмо. Деятельность компании высоко отмечена и партнерами из других регионов. За реализацию проектов по созданию спортивной инфраструктуры в Башкирии «Сомикс» награжден благодарственным письмом от компании «Газпром нефтехим Салават».

Несколько лет назад девелоперы также занялись жилищным строительством. ООО «Сириус» выступает застройщиком крупного жилого комплекса «Пушкарский» (на пересечении улиц Пушкарской и Старцева). Он расположен на территории бывшего промузла и является одним из ярких примеров реновации городского пространства. Замена промышленных объектов на жилую функцию сегодня закреплена в генеральном плане Перми. Пер-



вая очередь ЖК будет завершена уже в конце этого года, вторая — в конце 2017-го. Он возводится по монолитно-каркасной технологии, которая позволяет создавать индивидуальные планировки. Во внешнем облике здания также сделан акцент на индивидуальность. Яркие, контрастные цветовые решения и переменная этажность создают ощущение объема и выделяют «Пушкарский» в существующей застройке.

В ближайшее время компания собирается приступить к возведению еще одного многоквартирного дома. «ЖК «Академический» мы будем строить в рамках инвестиционного договора, заключенного с Институтом технической химии УрО РАН. По его условиям 20% квартир будет передано институту,

остальное — для реализации на свободном рынке», — поясняет директор ООО «Сириус» Андрей Титов. Проект уже прошел экспертизу, в сентябре компания рассчитывает получить разрешение на строительство. Новый дом разместится на Комплекс ППИ (Королева, 4), в одном из самых экологически чистых районов города, рядом с сосновым бором.

Кроме того, девелопер ведет подготовку нескольких уникальных проектов общегородского значения. В их числе — комплекс «Парма-Сити» в самом центре Перми, который предусматривает создание дополнительных площадей для краевой библиотеки имени Горького. Предполагается, что к существующему зданию будет пристроен новый объект, часть помещений которого в дальнейшем будет передана учреждению, остальные площади будут отданы под общественно-деловые функции. Сам проект был подготовлен еще несколько лет назад, сегодня идет обсуждение механизмов реализации. «Внешний облик проектируемого здания претерпел определенные изменения в соответствии с современными архитектурными тенденциями. Мы сохранили высотный акцент — для эспланады его необходимость очевидна. Форму здания изменили с круглой на квадратную», — уточняет Андрей Титов.

Так скрупулезно подходить к проектированию каждого объ-

екта компании позволяет наличие собственной проектной организации. Специалисты «Арина-Проект» — это команда молодых, талантливых архитекторов, которые не боятся применять передовые тренды на местном уровне. Компания уже сформировала серьезный портфель проектов, который был создан при активном участии архитекторов Александра Чистякова и Виктора Чухнова.

ВДОЛЬ ПО НАБЕРЕЖНОЙ

Главный проект, на котором сейчас сконцентрированы ресурсы проектировщиков и остальных сотрудников, — это обустройство верхней части набережной Камы. Идея совершенно по-новому организовать пространство по улице Окулова возникла во время работы над проектом реконструкции так называемого клуба ВКИУ на улице Окулова, 5. Это здание сегодня не используется, но имеет большой потенциал. По замыслу девелоперов, дом будет многофункциональным: на первых этажах предусмотрены апартаменты и офисные помещения, в остальной части — квартиры премиум-класса. «Мы учли и окружающую застройку. С одной стороны находится новое здание Пермской художественной галереи, с другой — дом начальствующего состава. Наш объект объединяет эти разные по стилю и цветовому решению здания в единую композицию, фасадная часть бывшего клуба будет оформлена в двух





цветах, подчеркивая и дополняя примыкающие строения», — отмечает Андрей Титов. Он добавляет, что во время подготовки проекта детальной планировки этой территории компания решила подготовить свое предложение по развитию всей верхней части набережной Камы. Концепция была представлена для обсуждения на Камском архитектурно-строительном форуме в мае этого года. Проект привлёк внимание городских властей и профессионального сообщества, в том числе зарубежных экспертов. «Мы получили высокую оценку. Специалисты отметили, что мы двигаемся в правильном направлении», — признается Андрей Титов. После этого «Арина-Проект» занялась проработкой деталей проекта обустройства набережной. «Мы учли замечания и пожелания профессионалов, добавили европейского стиля, сделали облик более стильным и актуальным», — добавляет собеседник. Сегодня уже готов окончательный вариант, который девелопер намерен вынести на широкое публичное обсуждение в сентябре.

Андрей Титов поясняет, что статус главной видовой точки Перми и самого узнаваемого места в городе лег в основу концепции преобразования набережной: «Мы хотели еще больше подчеркнуть значимость локации, за счет архитектурных элементов «подсветить» все достоинства этой территории и сделать ее местом притяжения и городской активности. Ведь обзор на набережную Камы — это главный вид Перми, тиражируемый во всех презентациях, открытках, фотографиях. За счет реконструкции всей линии застройки вдоль улицы Окулова мы предлагаем создать единый ансамбль, который объединяет разные поколения архитектурных решений».

Собеседник говорит, что речь идет о развитии мун-

ципальной территории, которая получит новый облик и новое наполнение, а пользоваться этим пространством смогут не только жители прилегающих домов, но и всего города. Ведь одним из главных элементов верхней набережной станет широкая променада с специальной смотровой площадкой, которая с помощью специальных конструкций будет выдаваться вперед, в сторону реки. Прогулочная зона подразумевает комфортные пешеходные дорожки, уютные места отдыха, детские площадки и отсутствие автомобильного трафика. «Сегодня мы видим, что часть улицы Окулова от Осинской до Соборной площади активно используется так называемыми стритрейсерами и автокальщиками. Во-первых, это небезопасно для пешеходов, во-вторых — снижает рекреационные возможности данной территории. Поэтому мы предлагаем сделать этот отрезок пешеходным, а основную часть парковок убрать под землю», — рассказывает Андрей Титов. Он уточняет, что будут предусмотрены парковочные места для инвалидов, место для автобусной разгрузки и отдельная подземная парковка для галереи.

Специалисты «Арина-Проект» разделили всю территорию верхней набережной на три части, предложив для каждой свое оптимальное наполнение. От улицы Газеты «Звезда» до лестничного спуска на Соборной площади может разместиться молодежная зона. Это новый для Перми формат организации пространства для публичных выступлений, который ориентирован на активных, талантливых молодых людей. «Если вы хотите продемонстрировать свое творчество широкой аудитории, это место — идеальный вариант. Музыканты, стендаперы, танцевальные группы могут выступить на открытой сцене. Отдель-

но предусмотрена пультовая зона, которую мы сделали закрытой», — говорит Андрей Титов. Он подчеркивает, что площадка может использоваться круглогодично, она предназначена в том числе для различных праздничных мероприятий: «Представьте себе, как можно провести Новый год с видом на Каму».

На участке от Соборной площади до проектируемого дома по улице Окулова, 5, по проекту предлагается создать дополнительное пространство для художественной галереи, которая должна переехать в новое здание на Окулова, 4. «Сверху это будет променада, а на подземном уровне разместятся экспозиционные площади, где мы запроектировали высокие потолки, позволяющие демонстрировать любые негабаритные экспонаты. В то же время мы просчитали и световые решения, то есть предусмотрели необходимый и достаточный доступ света, в том числе за счет специальных стеклянных колдовцев. Это вполне укладывается в мировую музейную практику. Давайте вспомним Лувр, где значительная часть площадей заведена под землю. Если у нас пространство, где можно применить аналогичные приемы, почему бы его не использовать? И с экономической точки зрения эти решения вполне реализуемы», — считает Андрей Титов.

От нового здания галереи в сторону улицы Попова в подземном стилобате запроектированы коммерческие помещения и парковки. Предполагается, что они будут сделаны в двух подземных уровнях. Кроме того, проект предлагается дополнить одним наземным зданием. Это современный гостинич-

ный комплекс со стеклянными фасадами недалеко от Коммунального моста. По словам Андрея Титова, объект небольшой — до 9 этажей, но функциональный. По задумке авторов, это будет бутик-отель уровня четырех или даже пяти звезд. «Гостиничный комплекс позволяет решить сразу несколько задач. Во-первых, визуально закрываем подстанцию МРСК на Попова, которая является техническим сооружением и не очень вписывается в остальную ландшафт. При этом мы не закрываем главные видовые точки, потому что здание одно и оно невысокое. Во-вторых, будут использованы мощности подстанции, которые сегодня практически не загружены», — поясняет собеседник. Перед гостиницей может разместиться фонтан, второй такой объект предусмотрен перед галереей.

Общая площадь всех помещений составит более 37 тыс. кв. м. Из них на музейную часть приходится 4,7 тыс. кв. м, офисная часть займет 3,2 тыс. кв. м, площадь отеля составит 3 тыс. кв. м, фитнес-центр разместится на 2 тыс. кв. м, развлекательный центр рассчитан на 7,8 тыс. кв. м, кафе и ресторан — 3,7 тыс. кв. м, подземная автостоянка — на 272 места.

Самостоятельным элементом композиции должна стать смотровая площадка, которая соединяет верхнюю и нижнюю часть набережной с помощью четырех лифтов. Детализируя концепцию, проектировщики дополнили этот элемент еще одной уникальной архитектурной «фишкой». Застекленное пространство между верхней и нижней частью будет иметь не только техническое назначение. Ав-

торы придали ему форму улья, внутри которого предполагаются многофункциональные помещения. На лифтах можно добраться не только до верхней или нижней смотровой площадки, но и на любой из четырех этажей этого «улья». «Внешне этот объект выглядит легким, воздушным. Вместе с тем он вполне утилитарен. Там также могут разместиться коммерческие площади, рестораны или, например, место для проведения мероприятий, свадебных церемоний», — отмечает Андрей Титов.

Девелоперы уверены, что реализация таких смелых решений вписывается в существующие нормативы, которые регламентируют застройку этой части города. «Конечно, мы учитываем требования по охранным зонам и достопримечательному месту. Но мы не затрагиваем ни один объект культурного наследия, не закрываем основные видовые точки», — уточняет господин Титов.

Инициаторы развития набережной добавляют, что и с финансовой точки зрения проект уже просчитан и реализуем. Причем бюджетные затраты здесь практически отсутствуют. На освоение этой площадки потребуется от 2,5 до 4 млрд руб., в основном это будут средства привлеченных инвесторов. Частично пул инвесторов уже сформирован. «Мы обсуждаем варианты взаимодействия со всеми участниками процесса, включая муниципалитет. Сейчас необходимо выработать механизм, который позволит осуществить этот проект», — заключает Андрей Титов.



ИПОТЕКЕ ЧАС

ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ПЕРМСКОМ КРАЕ ЗА ПЕРВЫЕ ПЯТЬ МЕСЯЦЕВ ЭТОГО ГОДА СОСТАВИЛ 10 МЛРД РУБ. ЭТО НА 52% ВЫШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ГОДОМ РАНЕЕ. СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА В ПРИКАМЬЕ СНИЗИЛАСЬ С 14,3 ДО 12,5%. ЗАСТРОЙЩИКИ, БАНКИРЫ И ЭКСПЕРТЫ РАССКАЗАЛИ, СТОИТ ЛИ ЖДАТЬ ЛУЧШИХ УСЛОВИЙ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ.

АЛЕКСЕЙ ТЕРЕНТЬЕВ, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ПРОДАЖ КОМПАНИИ «ТАЛАН» В ПЕРМИ:



МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

— Конечно, в основе снижения ставки лежит субсидирование государством новостроек. Но и на вторичном рынке во втором квартале ставки снижались, теперь можно найти предложения от 12,25%. Хотя у некоторых банков ставка все еще держится на уровне 15–16%. При этом средняя ставка по кредитам на покупку «вторички» — около 13%.

Предпосылок для существенного снижения ставок по ипотеке мы не видим. Перспективы по снижению ставок в основном связаны с уровнем ключевой ставки. Чем дешевле деньги для банка, тем доступнее кредитование для заемщиков. Ключевая ставка может снизиться в случае улучшения экономической конъюнктуры, но вряд ли это произойдет в 2016 году.

Статистика показывает, что объемы ипотечного кредитования существенно выросли по сравнению с провальным 2015 годом. Причем по Перми прирост выше, чем по РФ в целом. Это связано с политикой государства по поддержке ипотечного кредитования. 2015 год был провальным по ипотеке для всех регионов. В этом году мы видим, что ситуация стабилизировалась.

Количество сделок по ипотеке на жилые помещения в первом полугодии в Пермском крае превысило прошлогодние показатели на 16,5%.

Интерес жителей региона к ипотеке связан со снижением процентных ставок по кредитам, а также снижением стоимости жилья. Рост объемов ипотечного кредитования будет наблюдаться, пока действует программа «Ипотека с государственной поддержкой». Люди понимают, что сейчас приобретать недвижимость по ипотеке (особенно новостройки) очень выгодно. С одной стороны, застройщики лояльны к покупателям, предлагают интересные акции и скидки. С другой стороны, действует госсубсидирование. Программа ипотеки с господдержкой сейчас очень актуальна. По данным крупнейших банков, а также по статистике компании «Талан», более 95% всех ипотечных сделок по новостройкам проходит именно по программам с государственной поддержкой.



ФОТО ИЗ АРХИВА КОМПАНИИ

СЕРГЕЙ БРОВЦЕВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «КАСТОМ КЭПИТАЛ ГРУПП»:

— По прошлогодней ставке платежи были нереально высокими, в связи с чем значительно сократилась выдача ипотечных кредитов. Снижение ставок закономерно: банкам пришлось на это пойти, потому что люди почти перестали брать ипотеку. Но я думаю, снижение еще будет продолжаться — до тех пор, пока ставка не

достигнет уровня 10–11%. Хотя реально подстегнуть спрос массово позволило бы значение в 8–9%.

Тот факт, что сейчас на уровне страны рынок жилья и ипотеки пытаются поднять словами первых лиц — тревожный знак. Это последнее, что можно было придумать, и такие методы точно не работают. По большому счету, и уговаривать некого — население закредитовано: те, кто имел возможность взять жилье в ипотеку, уже сделали это, у некоторых и не по одному ипотечному кредиту.

Основная тенденция на рынке жилищного и ипотечного кредитования у нас в регионе такая же, как и по всей стране — падение объемов и спроса. Показатель объема выданных кредитов и дальше будет падать, на мой взгляд, пока существенно не снизится ставка и цены на жилье.

Цены на недвижимость снижаются, но незначительно. Актуальными становятся программы субсидирования ставки государ-

ством. Сейчас есть предложения на пермском рынке, когда и сами застройщики берут на себя часть нагрузки, предоставляя ипотеку дешевле банковской, закладывая это в стоимость жилья, — есть примеры и с 8% годовых. Понятно, чтобы продать жилье, игроки рынка готовы и в цене упасть на 10–15%, но вместо того, чтобы снижать стоимость, они закладывают это в ставку ипотеки. Такая тактика имеет определенный успех.

По моему мнению, цены на жилье сейчас нельзя назвать низкими — во времена кризиса 2008 года падение цен было гораздо более существенным. Конечно, тогда и рынок был намного сильнее «перегрет». Сейчас значительного снижения не произошло, серьезно уменьшился только спрос. Я думаю, что компаниям ничего не останется, кроме как снижать цены.

Помимо этого, можно отметить тенденцию оттока покупателей из сегмента первичного жилья во «вторичку». Появились специальные продукты по ипотечному кредитованию именно для вторичного жилья. Но очевидно, что основная задача для правительства и банков — поддерживать строителей, поэтому и упор больше пытаются делать на новостройки.

АЛЕКСЕЙ ДЕМКИН, ДИРЕКТОР ПО ПРОДАЖАМ АО «ПЗСП»:



МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

— Сейчас в самом разгаре тенденция субсидирования процентной ставки по ипотеке со стороны застройщиков, поэтому возникает ощущение, что ставка очень сильно снизилась. Не редкость на рынке предложения ипотеки под 7–9%, есть и 4%. На самом деле это чаще всего временный маркетинговый ход: вместо снижения цен на квартиры застройщики платят банкам за снижение процентной ставки, компенсируют банковские потери. Так стимулируется спрос покупателей, но нужно быть внимательным: нередки случаи, когда цена квартиры по такой «льготной» ипотеке выше, чем по стандартной ставке или при 100%-ной оплате «живыми» деньгами. Ставка же действует какой-то ограниченный период времени, а не весь срок кредита. В итоге покупатель не только ничего не выигрывает, но в перспективе и теряет. Важно отличить действительную выгоду и настоящую ставку от «технологии продаж». На ПЗСП, например, в рамках акции ипотечная ставка в 8,9% действует на весь срок кредита и распространяется на все предложения застройщика.

Официальная статистика ЦБ РФ говорит, что ставка по ипотечным кредитам снижается и по итогам мая по выданным в Пермском крае кредитам составила 12,55%. Сюда входят как кредиты на новостройки, так и на вторичное жилье. Это действительно немного. Для сравнения: средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в Пермском крае, по итогам апреля 2015 года составляла 14,54%. А до кризиса, в августе 2014 года, — 12,45%. Если застройщики продолжат субсидировать ставку, то эти цифры будут и дальше снижаться. В случае если программа госсубсидирования будет отменена, ставки снова пойдут вверх.

В объеме продаж ПЗСП больше двух третей — это квартиры, проданные в ипотеку с господдержкой. Мы работаем и с субсидированной ставкой, но только в виде разовых акций: например, в феврале ставка по ипотеке на квартиры ПЗСП составляла 6,9%, сейчас 8,9% — до 1 сентября.



ФОТО ИЗ АРХИВА КОМПАНИИ

ЮЛИЯ ПЕТУХОВА, ЗАМЕСТИТЕЛЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПЕРМСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ ПАО СБЕРБАНК:

— Доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования Пермского края достигает 67%. За первое полугодие 2016 года Пермским отделением Сбербанка выдано 4,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму около 5,7 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года этот показатель вырос на 20%.

«Ипотека с господдержкой» остается самым востребованным розничным кредитным продуктом Сбербанка. Из общего объема ипотечных кредитов, выдаваемых банком жителям Перми и Прикамья на приобретение жилья в новостройках, 90% составляют кредиты по программе «Ипотека с господдержкой». В настоящее время 88% новостроек на территории края аккредитовано в банке.

Начиная со второго квартала 2015 года, продажи новых квартир активно поддерживались государственными субсидиями, в то время как на рынке вторичного жилья на-

блюдался спад. С января 2016 года наблюдается рост объемов продаж и готового жилья. В целом по России в 2016 году объем кредитных заявок на ипотеку Сбербанка на вторичном рынке жилья превысил уровень 2015 года почти на 70% и составляет в общих выдачах около 65%, что сопоставимо с докризисным уровнем.

Впервые с прошлого года в июле Сбербанк снизил ставки по основным продуктам ипотечного кредитования. Диапазон ставок теперь составляет 12–14% годовых.

Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество клиентов, подающих заявки на ипотеку в офисах компаний-партнеров — застройщиков и агентств недвижимости, — возросло более чем на 40%.

Подготовил Дмитрий Камаев

СЕРГЕЙ РЕПИН: МЫ СТАБИЛЬНО РАБОТАЕМ, НЕ ПОДВЕРГАЯ РИСКУ НИ СЕБЯ, НИ ПОКУПАТЕЛЕЙ

На фоне падающего рынка строительства «Сатурн-Р» демонстрирует положительную динамику. Объем продаж холдинга в первом полугодии вырос на 300% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Даже традиционно «вялые» летние месяцы показали рост. Директор по развитию холдинга Сергей Репин рассказал об основных объектах компании, перспективах развития бизнеса и необходимости масштабного пересмотра налогового законодательства.

— Сергей, за счет чего компании удается сохранять и даже увеличивать продажи?

— Мы давно избрали для себя тактику и придерживаемся ее до сих пор: строим дома в таких местах, которые людям интересны. То есть не хватаемся за любой участок только потому, что он дешевый. Мы выбираем те площадки, которые будут заведомо популярны и востребованы рынком.

Кроме того, мы понимаем, что кризис продолжается, покупательская способность падает. Соответственно, мы приняли решение, пожертвовав маржой, снизить цены. Это нам позволило в прошлом году в колоссально короткие сроки продать первую очередь жилого комплекса «Данилиха». Сейчас в продаже вторая очередь, и осталась буквально треть квартир.

Более того, понимая, что половина клиентов покупает жилье в ипотеку, мы предложили рекордную для пермского рынка ставку по субсидируемым кредитам. Сроки субсидирования ограничены, поэтому успевайте прийти в отдел продаж и приобрести квартиру по сниженной ставке. Конечно,

строительство стало сейчас не таким выгодным, как раньше, но наша политика позволяет компании развиваться.

— При продажах квартир в ЖК «Генеральный» в микрорайоне Красные Казармы сохранится та же ценовая политика?

— Да, первая очередь — это будет жилье по типу нашего хита продаж ЖК «Данилиха». В рамках первой очереди мы планируем построить четыре дома переменной этажности: от 15 до 25 этажей, это примерно 100 тыс. кв. м. Мы начинаем освоение участка с дальней его части, чтобы по мере роста экономики увеличивать классность жилья. Срок — традиционно полтора года. Сейчас ведется проектирование, начаты подготовительные работы на площадке. Начать строительство и, соответственно, продажи мы планируем в конце года.

— Что касается дома на Уинской, 15а, насколько успешен этот проект?

— Дом готов, полностью распродан, квартиры уже передаются дольщикам. Что можно сказать? Это просто еще один достойный объект в портфеле нашей компании и на карте города.



— Особое место в портфеле компании — жилой комплекс «Сапфир», победитель многих архитектурных конкурсов и один из немногих в Перми элитных домов. Там еще остались квартиры?

— Мы продолжаем продажи в жилом комплексе «Сапфир». Более того, до конца августа действует, можно сказать, беспрецедентная акция, которая позволит покупателю сэкономить до 7 тыс. руб. за 1 кв. м. Многие уже воспользовались, и мы рассчитываем заключить еще несколько сделок в этом месяце. Очевидно, что «Сапфир» — это самый привлекательный сейчас объект бизнес- и элит-класса в Перми. Прекрасное ме-

сто расположения, современные инженерные решения, возможность свободно выбрать планировку квартиры — этот дом однозначно выигрывает любую конкуренцию. Тем более мы не навязываем дополнительных услуг и затрат на его рекламу, что делает этот объект гораздо привлекательнее по цене.

— Каковы ваши планы по дальнейшему развитию компании? Может быть, есть уже новые проекты?

— Основная точка приложения наших усилий на среднесрочную перспективу — это ЖК «Генеральный» в микрорайоне Красные Казармы. Разумеется, если появятся какие-то интересные участки, мы будем их рассматривать. Но самые лучшие участки — в центре города, а они многократно обременены. Это очень досадно, потому что земля должна работать.

— Как этого можно добиться?

— Мне кажется очень разумной идея введения единого налога с недвижимого имущества, который мог бы заменить все остальные виды налогов. Человеку в любом случае нужна земля: что бы ни происходило, оно происходит на земле. Суть концепции в том, что каждый человек, организация или любое другое лицо платит налог за пользование тем участком земли, на котором он живет или работает. Ставка устанавливается в зависимости от ряда параметров: место, цель, с которой используется земля, и так далее. В свою очередь, муниципалите-

ты платят государству налог с занимаемой ими площади. Все остальные виды налогов упраздняются. Та же сумма, которая собирается сейчас за счет множества налогов, будет собираться за счет аренды земли.

— В чем преимущество такой системы налогообложения?

— Преимуществ несколько. Во-первых, очень легко рассчитать, кто сколько должен заплатить, то есть существенно упрощается процедура начисления и контроля за налоговыми платежами. С другой стороны, если налог не платится, земля просто изымается у неплательщика и передается тем, кто готов на ней работать. В свою очередь, вырастет зарплата за счет тех отчислений, которые сейчас делает работодатель в различные фонды. Человек будет сам платить налог за аренду земли, где находится его недвижимость, и сможет регулировать его величину, выбирая место проживания. Очень простая и изящная схема. Словом, система должна быть построена на заинтересованности и проактивности каждого ее участника. Тогда мы увидим принципиально новый мир с гораздо более живой и устойчивой экономикой.



На правах рекламы. Застройщик — ООО «СМУ №3 Сатурн-Р», проектная декларация на сайте [www.saturn-r.ru](http://rpm-d.ru)

«МЫ НЕ ОЦЕНИВАЕМ ТЕКУЩУЮ СИТУАЦИЮ КАК КРИЗИС»

Пермский рынок жилой недвижимости второй год демонстрирует снижение объемов продаж, но некоторым застройщикам удается сохранять прежние темпы развития и не испытывать проблем с реализацией квадратных метров. О том, какая стратегия позволяет чувствовать себя уверенно в условиях спада, какое жилье будет востребовано после восстановления спроса и почему девелоперы делают ставку на жилые комплексы, а не на коммерческие объекты, рассказал генеральный директор ГК «ПМД» Олег Стародубцев.

— Какие задачи стоят перед ГК «ПМД» на этот год по объемам сдаваемого жилья? Не собираетесь ли сокращать этот показатель в будущем, с учетом спада на рынке новостроек?

— Мы определили оптимальный объем, который готовы вводить ежегодно: это в среднем около 40 тыс. кв. м. Этой цифры мы намерены придерживаться и сейчас, и в дальнейшем — до 2020 года как минимум. Такой объем нам вполне по силам, в этом году ГК «ПМД» планирует ввести в эксплуатацию четвертую очередь ЖК «Солнечный город» (16 тыс. кв. м.), ЖК «Татищев» на Лебедева, 40а (19 тыс. кв. м.) и вторую очередь ТЦ «Радуга» (6 тыс. кв. м.). В активной стадии строительства у нас находится пятая очередь «Солнечного города», ее мы сдадим досрочно — в будущем году. Вторым объектом, который будет введен в эксплуатацию в 2017-м, станет ЖК «Выше Мира» в Индустриальном районе. В совокупности это также около 40 тыс. кв. м. Но мы не ограничиваемся перспективой двух лет. ГК «ПМД» уже получила разрешения на строительство двух жилых домов. На Парковом мы начинаем возводить ЖК «Клевер» (Подлесная, 2), второй дом появится в микрорайоне Краснова (Солдатов, 29в). Кроме того, в процессе запуска у нас еще две интересные площадки — на проспекте Декабристов и на Энгельса, 29, где в общей сложно-

сти можно построить 60–70 тыс. кв. м. жилья. Сейчас идет работа над градостроительной документацией по этим территориям. Мы собираемся и дальше пополнять портфель площадок, чтобы формировать задел на будущее. Планируем приобретение еще одной или двух площадок до конца этого года.

— Что позволяет вам придерживаться докризисных темпов развития?

— Мы в компании не оцениваем текущую ситуацию как кризис, это всего лишь объективная реальность. В нулевые годы страна жила не по средству, а сейчас она приходит в равновесное состояние. Спад на первичном рынке жилья действительно присутствует, это подтверждается статистикой. Но через два-три года, я думаю, мы вернемся к росту. Доходы населения снова будут расти. Спрос на квартиры в новостройках начнет постепенно восстанавливаться, и тогда в первую очередь будет продаваться то жилье, которое по-настоящему интересно, которое привлекает внимание и по внутреннему содержанию, и по внешнему виду. Мы видим эту перспективу, знаем, что именно будет востребовано, поэтому не снижаем темпы строительства. Увеличивать объемы особого смысла мы не видим, ведь построить 60–70 тыс. кв. м. не проблема. Но и продать такой объем при слабом спро-



се будет сложнее, при этом можно также потерять в качестве жилья, что является важным для нас. Мы чувствуем себя уверенно в финансовом плане, потому продаем достойное, комфортное жилье по справедливым ценам. Цена 1 кв. м. в наших новостройках составляет в среднем 50 тыс. руб. — это как раз средний показатель по рынку. Такая стратегия позволяет реализовывать весь объем строящихся квартир.

— Сегодня значительный объем жилья продается за счет ипотеки. Какова ситуация по объектам ПМД? Реализуете ли совместно с банками кредитные программы для покупателей?

— По продажам мы идем в фаворите тренда: 50–55% — это ипотечные сделки, примерно 40% сделок — за счет собственных средств дольщиков. У нас действует серьезная партнерская программа с ВТБ24. Мы предлагаем ипотеку под 8,9% при покупке квартир в ЖК «Выше Мира». Аналогич-

ную программу собираемся запустить в ЖК на Солдатов, 29в.

— Вы сказали, что, когда спрос начнет восстанавливаться, будут востребованы интересные, содержательные проекты, на которые ПМД делает ставку. О чем именно идет речь?

— Наши дома строятся по индивидуальным проектам, и у нас есть определенный набор внутренних корпоративных стандартов, которых мы придерживаемся в каждом проекте. Мы неспроста не отказываемся от технологии монолитно-каркасного строительства, ведь она позволяет реализовать любые планировочные решения. Много внимания уделяем изучению спроса и реакции потребителей, анализируем мнения покупателей после сдачи объектов, чтобы учесть их в следующих проектах. Наши корпоративные стандарты включают не только требования к самим квартирам. Мы не менее скрупулезно подходим к

созданию внутридомового пространства, ведь, когда заходишь в дом, настроение должно создаваться сразу. И так же серьезно мы занимаемся внутридворовым пространством, создавая комфортные детские и спортивные площадки. Это стоит недорого, но создает положительное впечатление о проекте в целом. И покупатель голосует за такой жилой комплекс рублем. Например, в пятой очереди «Солнечного города» у нас уже продано 70% квартир. Мы строим дома с заботой о людях, учитывая все пожелания и требования наших будущих новоселов, именно поэтому нас все больше рекомендуют своим родным и близким.

— В портфеле проектов ПМД есть ТЦ «Радуга» на площадке «Солнечного города». Планируете и дальше заниматься коммерческой недвижимостью?

— В ближайшие три-пять лет мы собираемся строить только жилье. По такому критерию, как количество квадратных метров на душу населения, Пермь занимает последнее место в Приволжском федеральном округе, мы уступаем даже Ижевску, не говоря про Казань и Уфу. Спрос на новостройки накоплен, он еще будет сохраняться, поэтому мы занимаемся девелопментом жилой недвижимости. ТЦ «Радуга» — это скорее исключение. Мы анализировали ситуацию и пришли к выводу, что такой масштабный проект, как «Солнечный город», требует сопутствующих функций, в частности торгового объекта. Но коммерческая недвижимость — сложный в управлении сегмент. Мы считаем себя профессионалами в сфере жилищных проектов, эта специализация сохранится.

На правах рекламы. Проектная декларация на сайте <http://rpm-d.ru>

ПЛОЩАДИ СВОБОДНЫ СЕЙЧАС РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИШЕЛ В РАВНОВЕСИЕ, НО ВЕЛИКА ЗАВИСИМОСТЬ ОТ НЕПРЕДСКАЗУЕМЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ. ПРЕДСТАВИТЕЛИ ОТРАСЛИ ПРОГНОЗИРУЮТ СТАБИЛИЗАЦИЮ И ДАЖЕ НЕКОТОРЫЙ РОСТ.

ОКСАНА АСТАФЬЕВА

Худшего ожидали к третьему кварталу. Это называли дном кризиса, и вот, по мнению экспертного сообщества, оно достигнуто. Начало 2016 года побило многие антирекорды, и, кажется, можно оценить потери. «На рынке коммерческой недвижимости мы видим много объектов незавершенного строительства, которые находятся в состоянии „заморозки“, длящейся порой годами. Мы видим много пустующих офисных и торговых помещений, — говорит директор компании-поставщика отделочных материалов «Авангард-Пермь» Екатерина Вяткина. — Не надо даже быть экспертом, просто пройдитесь по центральным улицам города». Эксперты эти наблюдения подтверждают. По данным аналитического центра «КД-Консалтинг», в 2015 году объем ввода коммерческой недвижимости снизился в два раза — до 108,1 тыс. кв. м, показав одно из самых низких за последние годы значений. В этом году, даже по самым оптимистичным ожиданиям аналитиков PAN City Group, в сегменте торговой недвижимости будет сдано не более 36 тыс. кв. м. Это более чем в три раза меньше рекордно низкого показателя прошлого года. «В первом полугодии не было открыто ни одного торгового центра, это антирекорд за последние десять лет. До сих пор каждые полгода открывался торговый центр хотя бы микрорайонного значения», — отмечает руководитель отдела маркетинга компании Юлия Цепенникова. Сегмент офисной недвижимости, по ее словам, вообще не пополнился новыми квадратными метрами. «В связи с неопределенностью в макроэкономической ситуации, снижением спроса со стороны ритейлеров и ограниченной доступностью финансирования девелоперы практически не начинают строительство новых

объектов, — поясняет аналитик «КД-Консалтинг» Анна Пинягина. — Ввод в эксплуатацию строящихся объектов сдвигается». Имеющиеся площади пока не заполнены — пустует примерно 15% офисных и 12% торговых помещений. По сравнению с прошлым годом, когда вакантными оставались до трети площадей, это, конечно, неплохой показатель, но он существенно уступает даже цифрам тоже кризисного 2009 года. Денег нет ни у потребителей, ни у арендаторов, ни у девелоперов. Этот год, как и прошлый, проходит под знаком переезда. Спрос сместился в сторону небольших объектов. Популярностью пользуются все варианты малого формата: от офисов нарезкой в 10–50 «квадратов» до встроенно-пристроенных помещений. Бутики уступают лучшие площади аптекам и магазинам Fix Price, рестораны заменяют продуктовые магазины. Ярким воплощением закрепившегося тренда стало появление «Пятерочки» в самом центре Перми — на углу Комсомольского проспекта и улицы Луначарского. «Сейчас представляется разумным делать ставку на те сферы, от которых человек все равно не откажется: аптеки, продукты питания, недорогая одежда. Они будут наращивать свое присутствие даже в кризисной ситуации. Люди будут экономить на отдыхе, развлечениях, но от товаров первой необходимости они точно не откажутся», — считает генеральный директор АН «Респект» Алексей Ананьев. И разумеется, арендаторы и покупатели коммерческой недвижимости пытаются экономить. «В условиях кризиса затраты на содержание коммерческой недвижимости стали одной из самых популярных мер по секвестированию бюджета», — отмечает Анна Пинягина. Девелопе-

рам и арендаторам, довольно долго сопротивлявшимся диктату рынка, в конце прошлого года пришлось все-таки снижать ставки. По данным PAN City Group, арендные ставки в сегменте торговой недвижимости за прошлый год снизились на 26% и еще на 2% с начала года, офисный сегмент обошелся меньшими потерями, упав на 16%. Средняя ставка аренды торгового помещения, по данным компании, сейчас составляет 690 руб. за 1 кв. м, офисного — 525 руб. Стоимость продажи квадратного метра в обоих сегментах в четвертом квартале прошлого года снизилась примерно на 10% и сохраняется на этом уровне: 68,5 тыс. руб. за квадратный метр торговой площади, 53,7 тыс. руб. — офисной. «Но важно понимать, что это только декларируемая стоимость продажи, — обращает внимание Юлия Цепенникова. — Если говорить о реальных сделках, то дисконт может достигать 30–50%. То есть исходная и итоговая цены могут существенно различаться». В «КД-Консалтинг» отмечают, впрочем, небольшой рост по итогам второго квартала и приводят такие данные: средняя цена предложения на торговую недвижимость — 70,3 тыс. руб., на офисную — 58,4 тыс. руб.; аренда, соответственно, 743 и 558 руб. за метр. «Рынок коммерческой недвижимости достиг нижнего ценового предела», — заявляют в АН «Талан». Правда, с оговоркой: «Это не означает, что в ближайшее время цикл оперативно поменяется и начнется рост». В PAN City Group первых позитивных изменений ожидают только в начале следующего года, и то при условии, что не произойдет никаких новых глобальных негативных потрясений, а локальные изменения будут со знаком плюс. Например, снизится ключевая ставка,

кредиты станут более доступными, что приведет к росту покупательской способности и оживлению рынка строительства. «Сейчас мы не наблюдаем негативно-го тренда, но и роста тоже нет. Вряд ли стоит ожидать каких-то резких скачков. Думаю, нас ждет медленная стабилизация ситуации», — считает госпожа Цепенникова. «Наверное, ждать каких-либо кардинальных изменений на рынке коммерческой недвижимости в этом году не стоит, — подтверждает Анна Пинягина. — Сегодняшняя экономическая ситуация вынуждает всех игроков рынка занять выжидательную позицию и подстраиваться под новые рыночные условия». Есть мнение, что установившееся равновесие несколько иллюзорно. Алексей Ананьев образно называет текущее положение дел «центром шторма»: «Нам кажется, что на рынке ничего не происходит, что все успокоилось и пришло в норму, но на самом деле мы просто не замечаем происходящего, тогда как стороннему наблюдателю очевидно, что перемены происходят глобальные. Последствия сегодняшнего дня мы еще долго будем вспоминать». Чем обернется сегодняшняя непогода для рынка, господин Ананьев прогнозировать не берется: произойти, по его мнению, может все что угодно. Вероятно, считает он, в ближайшее время задавать тон на рынке коммерческой недвижимости будет государство. «Мы ожидаем, что основным покупателем в коммерческой недвижимости будет государство. Косвенно — через поддержку тех или иных отраслей. Какие отрасли государство будет субсидировать, те и будут развиваться, обеспечивая спрос на рынке недвижимости», — говорит он. ■

ПОЗИЦИЯ ЛИДЕРА

Строительная группа «Камская долина» известна пермякам в первую очередь как один из крупнейших застройщиков жилья в городе и крае. Действительно, строительство жилых домов — основное направление деятельности компании. Уже 24 года АО «Камская долина» вкладывает свои усилия в эту нелегкую и трудоемкую работу, чтобы нашим жителям было комфортно, безопасно и они могли гордиться местом, где живут.

Все для удобства клиентов — главный принцип компании. Соблюдать его помогает контроль основного показателя для потребителей — качества.

К концу первого полугодия 2016 года Группа компаний «Камская долина» предоставила возможность заселиться в новые, комфортные дома в известных жилых комплексах: «Авиатор» (ул. Холмогорская, 4 г (10 поз.) и ул. Самаркандская, 141), «Альпийская горка» (ул. Чернышевского, 17г и 17д), а также в жилой комплекс «Весна», где сдан дом по ул. Гатчинской, 20.

Строительство социальных объектов не уступает по значимости возведению жилых зданий. Уже введен в эксплуатацию детский сад в жилом комплексе «Авиатор» (240 мест), к осени готовится еще один — в Дзержинском районе, по ул. Машинистов, 43а (360 мест). На завершающей стадии находится возведение современных спортивных залов в средних общеобразовательных школах №45 и 50.

Всего введено в строй 50,088 тыс. кв. м с начала этого года.

Для компании важно не только заявлять о новых достижениях, но и работать над недостатками.

Строительная группа «Камская долина» не намерена закрывать глаза на поступающие замечания, в основном — по качеству отделочных работ, от собственников квартир. В компании четко выстроена работа в сфере проверки, отбора и контроля подрядных организаций, которые осуществляют работы на вверенных им объектах.

В компании разработана и функционирует Система менеджмента качества (СМК), соответствующая требованиям ГОСТ ISO 9001-2011. Работой по устранению замечаний занимается специальное подразделение — Группа управления качеством. Установленный в компании срок устранения замечаний — две недели. Этот период представляет собой взаимосвязанный алгоритм действий производственной и технической служб в процессе сдачи объекта государственной комиссии. За этап подписания акта приема и передачи квартир собственникам отвечает ООО «Агентство инвестиций в недвижимость». Замечания от собственников в первую очередь поступают в отдел документооборота, который регистрирует каждое письменное заявление в электронной системе и направляет задачу в произ-



Генеральный директор АО «Камская долина» Андрей Гладков

водственный отдел, где происходит основная работа — взаимодействие с подрядчиком. Результатом является устранение всех замечаний. Главное в этой цепочке — увидеть сияющие глаза клиентов, когда они получают заветные ключи от своего нового, качественного дома.

С этого года в компанииступило к работе новое звено, которое занимается предупреждением появления обращений от граждан, — Группа по эксплуатации гарантийных объектов. Это еще одна ступень, ведущая к повышению качества. В соответствии с новыми стандартами качества строитель-

ного контроля, разработанными ГК «Камская долина», после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, прежде чем приглашать собственников на передачу ключей от их нового дома, проводится дополнительный этап проверки готовых помещений. Это помогает предотвратить поступление замечаний от новоселов. Группа работает также со всеми обращениями, поступающими с объектов в рамках гарантийных обязательств.

В наше время прогрессивных технологий очень важно и актуально использовать возможности инноваций в решении вопроса качества, надежности и комфортности возводимого жилья.

Способы применения энергоэффективных технологий строительной группа «Камская долина» ни от

кого не скрывает и приглашает всех заинтересованных лиц в наглядный демонстрационный дом, на примере которого можно изучить преимущества энергосбережения.

Лидером быть непросто: больше внимания — больше вопросов. Быть лидером, это как в спорте — цель, азарт, труд, но, не останавливаясь, идти вперед, хоть в чем-то, но быть лучше, быть впереди.

Сейчас непростая ситуация для всех — как для покупателей, так и для застройщиков. Но, несмотря на это, строительная группа «Камская долина» смотрит вперед с оптимизмом и предлагает покупателям новые формы сотрудничества, направленные на удовлетворение более современных запросов.

Это позиция лидера!



На правах рекламы

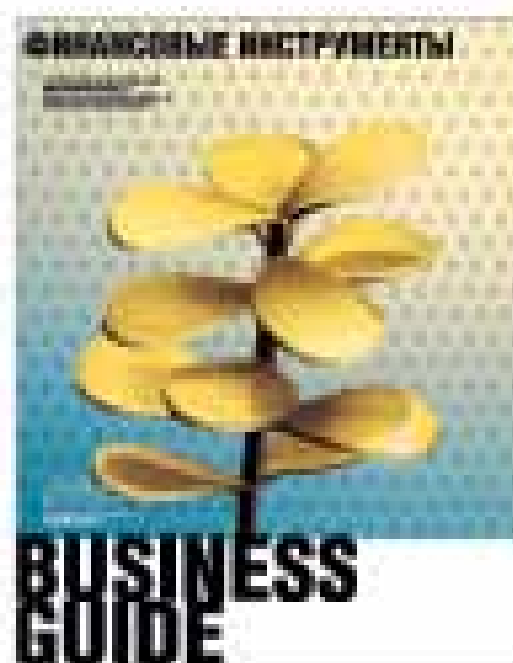
Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.



Подпишитесь в редакции по самой низкой цене*
на ежедневную газету «Коммерсантъ»,
и цветные тематические приложения

207 4990

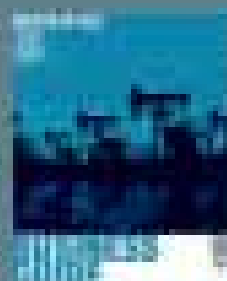
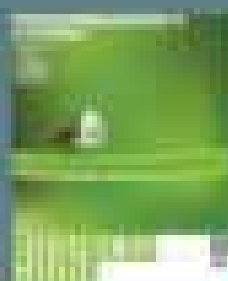
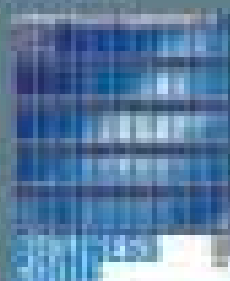
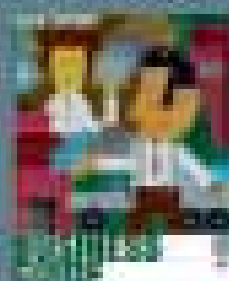
dostavka@kommersant.perm.ru



*Стоимость полугодичной подписки с доставкой — 2 160 руб. реклама 16+

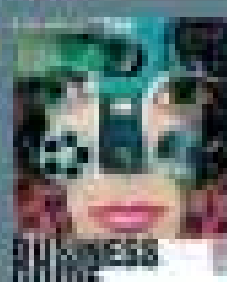
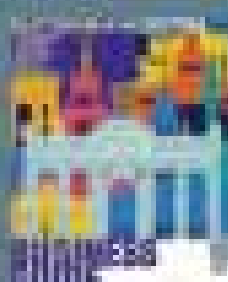
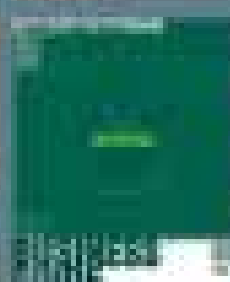
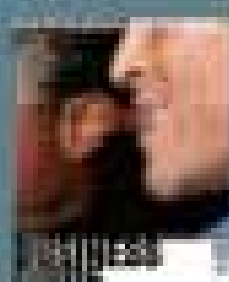
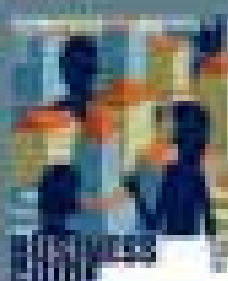
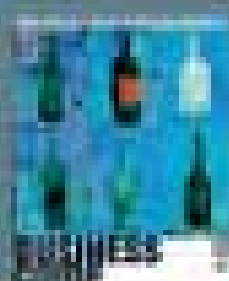
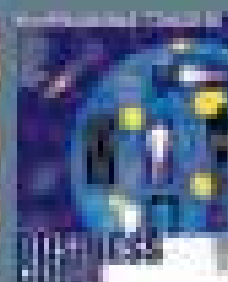
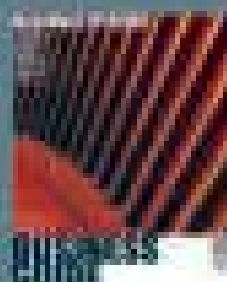
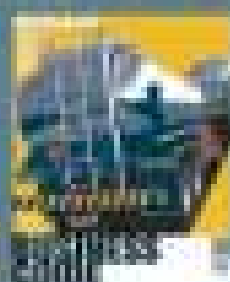
ТЕОРИИ И ПРАКТИКА
СТРАТЕГИИ
РАЗВИТИЯ

Коммерсанты



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВОЙ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС

реклама



BUSINESS GUIDE