

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЧЕМУ В ПЕРМСКОМ КРАЕ СНИЖАЮТСЯ
ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА // 11
ОЛЬГА НЕМИРОВА О НОВЫХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМАХ И ПРАВИЛАХ // 14
КАК В РЕГИОНЕ ПРОДВИГАЕТСЯ ПРОГРАММА
РАССЕЛЕНИЯ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ // 16
КТО СЕГОДНЯ ЗАНИМАЕТСЯ СОДЕРЖАНИЕМ ДОМОВ // 18

ПЯТНИЦА 9 АВГУСТА 2019 №141
(№6621 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–20
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 **КОММЕРСАНТЪ**





ИРИНА ПЕЛЯВИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ»

ТРУДНЫЕ МЕТРЫ

Строительную отрасль ежегодно потрясают какие-то изменения. Это нововведения как федерального, так и местного значения. Например, федеральная инициатива предписывает переход на новую схему финансирования с помощью эскроу-счетов с 1 июля этого года. По этой схеме покупатель платит деньги за жилье в строящемся доме не напрямую застройщику, а переводит их на специальный счет в банке. Банк, в свою очередь, передает эти средства застройщику только после сдачи объекта в эксплуатацию. Однако механизм взаимодействия банков и застройщиков пока не отлажен и несет в себе массу неудобств как для одной, так и для другой стороны. В то же время такой подход защищает прежде всего покупателей квартир и борется с появлением «обманутых дольщиков».

Изменения на городском уровне также несут в себе массу дополнительных неудобств для девелоперов. В частности, сейчас муниципальные власти рассматривают изменения в правила землепользования и застройки. Девелоперам в такой ситуации приходится постоянно лавировать, сохраняя объемы строительства жилья и подстраиваясь под новые условия работы. Так, например, по новым правилам в некоторых случаях у застройщиков появляется дополнительная задача по решению и социальных проблем города, возводя в застраиваемых микрорайонах детские сады и школы. Девелоперы политкорректно отмечают, что дополнительные затраты в итоге имеют свою выгоду: квартиры в микрорайонах с развитой социальной инфраструктурой легче продаются. Однако понятно, что нести дополнительные траты в условиях изменения системы финансирования строительства домов для многих непозволительная роскошь.

Если не брать в расчет отдельных игроков, испытывающих реальные трудности, а смотреть на проблему в целом, то кажется, что потрясения не сильно изменили ситуацию на рынке. Так, объемы строительства в регионе хотя и не растут, но и серьезно не сокращаются, сохраняясь на уровне 1 млн кв. м в год. Однако прогноз пока неблагоприятный: застройщики предсказывают серьезные сокращения объемов строительства в ближайшие три года, когда все нововведения заработают в полную силу.

ОДИН НА МИЛЛИОН

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В ПЕРМСКОМ КРАЕ СЕРЬЕЗНО НЕ МЕНЯЕТСЯ ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА. В ЭТОМ ГОДУ ОЖИДАЕТСЯ НЕБОЛЬШОЕ УМЕНЬШЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ, ЭТО СВЯЗАНО С СИТУАЦИЕЙ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ. СТАБИЛЬНЫМ ОСТАЕТСЯ И СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ СЕРЬЕЗНОЕ СНИЖЕНИЕ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В БЛИЖАЙШИЕ ДВА ГОДА.

АЛИНА КОМАЛУТДИНОВА



В 2019 ГОДУ В ПРИКАМЬЕ ПО ПЛАНУ КРАЕВОГО МИНСТРОЯ БУДЕТ ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 1,05 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

СНИЖАЮТ ОБЪЕМ По данным Пермстата, за первое полугодие этого года в Пермском крае было сдано в эксплуатацию 4,7 тыс. квартир общей площадью 395 тыс. кв. м, что составило 104,7% к вводу жилья в соответствующем периоде предыдущего года. Индивидуальными застройщиками за счет собственных и привлеченных средств было введено 284,4 тыс. кв. м жилья. Это на 31,9% больше, чем в январе — июне прошлого года.

Треть введенного в эксплуатацию жилья приходится на Пермь — 126,7 тыс. кв. м. Из них за-

стройщики сдали 72,4 тыс. кв. м, на индивидуальное строительство пришлось 54,3 тыс. кв. м. Объем сданного жилья от застройщиков остался практически на прежнем уровне по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — он составляет 54,6%. Как отмечает директор ООО «АЦ „КД-консалтинг“» Эльвира Елишина, в первой половине года цифры от застройщиков бывают не очень показательными для сравнения с данными прошлых лет, так как они стараются сдать больший объем в конце года. Предполагается, что во

второй половине года застройщики будут завершать строительство объектов, которое начали в 2017–2018 годах.

По прогнозу краевого министерства строительства, в этом году в Перми будет введено 505,7 тыс. кв. м жилья, в том числе в многоквартирных домах — 433,3 тыс. кв. м, в сфере индивидуального жилищного строительства — более 70 тыс. кв. м. Объем ввода нового жилья в Перми останется на уровне прошлого года. Однако эксперты приводят несколько иные цифры, отмечая, что он ➔

с Днем строителя!

ГРАНДТЭОН
экспертно-оценочная компания

Уважаемые коллеги!

От всей души поздравляем Вас с профессиональным праздником и дарим скидку 30% на услуги пожарной безопасности в августе 2019 года.

+7(342)257-03-29

<http://gt-59.ru>

на правах рекламы

→ будет ниже, чем в прошлом году, но незначительно, на 5–10%. «Более серьезные изменения мы заметим в 2020 и 2021 годах», — считает руководитель отдела маркетинга и инвестиционного анализа ГК «ПМД» Артем Савельев.

Небольшое снижение темпов строительства жилья в регионе наблюдается последние три года. Это связано в том числе с падением покупательской способности населения. Так, в 2017 году было сдано 1,1 млн кв. м, в 2018-м — 1,081 млн кв. м жилья. В этом году, по данным краевого минстроя, план ввода жилья в регионе составляет 1,05 млн кв. м. Стоит отметить, что план по вводу жилья в регионе был скорректирован весной этого года. Ранее Министерство строительства РФ ставило задачу Пермскому краю по итогам 2019 года ввести в строй 1,2 млн кв. м жилья в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

Среди целей этого федерального проекта — обеспечение семей со средним достатком доступным жильем, повышение комфортности городской среды, обеспечение устойчивого сокращения непригодного жилищного фонда, развитие рынка ипотечных ценных бумаг, снижение административной нагрузки на застройщиков. Проект должен действовать с 2019 по 2024 год. Пермский край на реализацию проекта «Жилье и городская среда» получит 8 млрд руб. Согласно первоначальной версии нацпроекта, в 2019 году в Пермском крае была установлена планка в 1,2 млн кв. м жилья, а в 2021-м — уже 1,6 млн кв. м. Однако эти показатели были скорректированы с учетом текущей ситуации на строительном рынке. В откорректированном варианте нацпроекта, в 2019 году в регионе должно быть введено 1,05 млн кв. м, в 2020-м — 1,13 млн кв. м, в 2021-м — 1,09 млн кв. м. «По нашему мнению, планы ввода жилья соответствуют имеющемуся спросу населения в Пермском крае и полностью отражают тенденции его изменения», — уточнили в краевом минстрое.

БЕЗ АЖИОТАЖА Несмотря на постепенное сокращение темпов строительства, спрос на квартиры в новостройках остается стабильным. Эксперты отмечают, что начиная с весны покупательский спрос немного замедлился, а его «пиковая точка» пришлась на осень прошлого года. «Снижение ключевой ставки и, как следствие, повышение доступности ипотеки дало хороший результат. Люди боялись, что ставка начнет подниматься, а также опасались повышения цены в связи с ужесточением законодательства в области долевого строительства и покупали квартиры именно в тот период», — говорит



ЗАСТРОЙЩИКИ ОЖИДАЮТ СНИЖЕНИЯ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В БЛИЖАЙШИЕ ТРИ ГОДА

Артем Савельев. Сегодня же ставки по ипотеке вновь выросли, квартиры в новостройках подорожали, и это сдерживает спрос. По данным ООО «АЦ „КД-консалтинг“», в июне средняя цена за 1 кв. м в новостройке составила 61 тыс. руб. За первое полугодие она выросла на 8,5%, за год — на 13%. По словам Эльвиры Епишиной, на динамику цены повлияли два основных фактора. Во-первых, переход на новые схемы финансирования строительства. Во-вторых, в городе появилось достаточное предложение жилья комфорт- и бизнес-класса хорошего качества. Такие дома строятся в районах, прилегающих к центру. Например, в центре — «Дом Бьорн», ЖК «Вознесенский», в прилегающих районах — спортивный микрорайон Ива, квартал «Маас-дам», квартал «Счастье».

Особым спросом на рынке пользуются студии и однокомнатные квартиры. «В „Пионере“ и „Клевере“ первым делом ушли небольшие по площади квартиры. Сейчас ситуация повторяется: до сдачи

ЖК „Дуэт“ и „Циолковский“ еще полгода, а предложений по однокомнатным квартирам и студиям уже нет», — продолжает Артем Савельев. По его словам, при строительстве многоквартирных домов стоит учитывать портрет покупателя. Если квартиру выбирают семьи с детьми, то история про однокомнатные и студии не про них. «Такие покупатели предпочитают большие по площади квартиры, чаще — евроформата, с двумя или даже тремя спальнями и просторной кухней-гостиной», — отмечает он.

Одна из тенденций на сегодняшнем рынке новостроек — рост спроса горожан на квартиры евроформата, включающие в себя кухню-столовую и отдельные спальни. «Гостиные как таковые уходят в прошлое. Стоит отметить, что квартиры евроформата, как правило, небольшой площади», — пояснила начальник отдела недвижимости АО «ПЗСП» Валентина Верина. При этом она отмечает, что у «ПЗСП» одинаково высоким спросом пользуются одно-, двух- и трехкомнатные

квартиры. «Мы стараемся строить разноплановые квартиры, это позволяет нам удовлетворить практически все интересы людей. К примеру, в последнем доме, построенном АО „ПЗСП“, на Целинной, 57/3, были квартиры разной площади, все они продались в короткие сроки», — говорит госпожа Верина.

Соотношение числа одно-, двух- и трехкомнатных квартир в многоквартирном доме зависит не только от общих тенденций спроса, а в том числе и от местоположения комплекса. «Например, в удаленных частях города покупают жилье семейные люди с двумя и более детьми. Для них важно подобрать квартиру большей площади. Естественно, мы учитываем это при проектировании», — уточняет Артем Савельев. — Чем ближе к центру, тем выше спрос на маленькие квартиры. В основном их покупают молодые люди, в том числе семейные. К примеру, в „Дуэте“ у нас около 50% всех квартир — формата до 50 кв. м». ■

СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ: НАДЕЖНОСТЬ, ПРОВЕРЕННАЯ ВРЕМЕНЕМ

Застройщик «СтройПанельКомплект» демонстрирует стабильную работу и входит в тройку лидеров по объемам строительства и вводу жилья в Пермском крае по итогам 2018 года*.



ЖК «Медовый» (д. Кондратово)

Предприятие активно движется к 60-летию деятельности, сохраняя широкую географию и объемы строительства, завод по

производству ЖБИ и совершенствуя свой продукт в соответствии с тенденциями жилищного домостроения.

Команда застройщика насчитывает около 800 сотрудников. Профессиональный коллектив и хорошая технологическая оснащенность лежат в основе успешной реализации больших объемов строительства. Ведущими проектами СПК являются районные комплексной застройки, которые реализуются уже в течение нескольких лет и сегодня активно продолжают расти. Востребованность таких проектов подтверждается рынком. Они занимают нишу, которая удачно сочетает в себе высокое качество объектов вкпе с доступной стоимостью квадратного метра, которая достигается благодаря размещению участков застройки в нецентральных районах и собственному производству — завод «СтройПанельКомплект» выпускает полный спектр ЖБИ для строительства домов.

Помимо привлекательной цены, жилые комплексы радуют покупателей высоким комфортом

и продуманной функциональностью.

Застройщик внимательно и гибко подходит к тенденциям жилищного строительства. В проектах отражаются все важные потребности современного покупателя. Квартиры сдаются с полной отделкой, просторные дворы радуют разнообразными игровыми и спортивными зонами. Планировочные решения модернизируются, в соответствии с потребностями рынка.

Сегодня в активной стадии строительства находятся три проекта комплексной застройки: ЖК «Медовый» (д. Кондратово), ЖК «Белые росы» (п. Фролы), ЖК «Мотовилихинску» (м/р Вышка II).

В текущем году застройщик планирует ввести в эксплуатацию 60–70 тыс. кв. м жилья.



Уважаемые коллеги, партнеры, жители города и края!
Поздравляю вас с Днем строителя!

Процветание Пермского края тесно связано с реализацией масштабных, общественно значимых проектов, развитием его архитектурного облика и жилого пространства.

Строительство – созидательный процесс, результат которого приносит радость жителям города и края. Желаю строителям успешной и продуктивной профессиональной деятельности, новых проектов, стабильной работы и благополучия!



Генеральный директор
АО «СтройПанельКомплект»
Виктор Суетин

*По данным Единого реестра застройщиков erzrf.ru

Декларации строящихся объектов расположены на сайте www.spk.perm.ru и нашдом.рф

ПРЕИМУЩЕСТВА НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЫ СДЕЛОК

Согласно ст. 1 Основ законодательства РФ о нотариате основной функцией нотариата является обеспечение защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

По желанию сторон любой договор, даже не подлежащий обязательному нотариальному удостоверению, может быть оформлен в нотариальной форме. Представляется, что именно сделки по распоряжению недвижимым имуществом нуждаются в усиленной защите, которая осуществляется путем нотариального удостоверения. Нотариально удостоверенные сделки (в отличие от заключенных в простой письменной форме), безусловно, имеют ряд преимуществ.

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат такие сделки, как, например, брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или недееспособному гражданину, договоры ренты и ряд других.

При удостоверении сделки нотариус разъясняет сторонам ее смысл и значение, удостоверяет-

ся в законности этой сделки и воле сторон на ее заключение; проверяет принадлежность недвижимого имущества. Он также обязан подать заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав. Данное действие является бесплатным для сторон, при этом срок такой регистрации Росреестром сокращен до одного рабочего дня.

Одним из важных преимуществ нотариальной формы сделки является режим «одного окна», то есть возможность нотариуса осуществить проверку наличия государственной регистрации прав и обременений, а также заказать соответствующие выписки и справки за счет прямого взаимодействия с госреестрами и иными информационными ресурсами, которые обеспечивают объективность и достоверность предоставляемой информации.

Главным отличием нотариальной формы, гарантирующим защиту от оспаривания сделки, является обязанность нотариуса установить действительную волю

сторон, проверить их дееспособность: насколько они добровольно действуют, не находятся ли под давлением, понимают ли значение совершаемых действий, каковы их истинные мотивы, и другие аспекты, разъясняет сторонам смысл и значение сделки, что исключает введение сторон в заблуждение или принуждение к совершению договора. Стоит также отметить, что обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия в соответствии с ГПК и АПК, обладают повышенной доказательственной силой.

Все действия нотариуса в процессе подготовки проекта сделки и ее удостоверения направлены, прежде всего, на обеспечение ее законности с целью исключить вероятность дальнейшего признания ее недействительной. Обращаясь к нотариусу за заключением договора, стороны получают надежные гарантии того, что он будет удостоверен с соблюдением всех правил действующего законодательства.

В случае ошибки нотариуса он несет полную личную имущественную ответственность за вред, причиненный имуществу лица в результате совершения любого нотариального действия. Вред возмещается за счет страхо-

вого возмещения ответственности нотариуса, в случае его недостаточности – за счет личного имущества нотариуса и компенсационного фонда ФНП.

Итоговая стоимость нотариальных услуг формируется из двух составляющих: государственного тарифа за совершение того или иного нотариального действия и так называемой платы за услуги правового и технического характера. В последние годы размер платы за удостоверение договоров был снижен, в результате чего услуги нотариуса представляются гораздо более выгодными в финансовом плане, нежели услуги юриста или риелтора по сопровождению сделки. Более того, отдельные категории граждан имеют льготы при совершении нотариальных действий, в частности при удостоверении сделок. С отменой обязательной нотариальной формы некоторого ряда сделок их итоговая стоимость также снизилась (по некоторым сделкам – почти в два раза).

В связи с цифровизацией общественной жизни, развитием информационных технологий все более актуальным становится «электронный нотариат». Теперь у нотариуса можно подписать сделку не только обычной, но и электронной подписью.



Нотариальная форма сделок является наиболее эффективным и надежным инструментом обеспечения защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц и гарантом стабильности гражданского оборота. А нотариат является надежным институтом защиты права собственности, позволяющим обеспечить законность сделок, уменьшение числа судебных споров, достоверность сведений государственных реестров и, как следствие, безопасность гражданского оборота.

*М. Н. Боронина,
нотариус Пермского городского
нотариального округа*

*Т. В. Андропова,
аспирант кафедры гражданского
права Пермского государственного
национального исследовательского
университета, помощник
нотариуса Пермского городского
нотариального округа*

Для тех, кто увлечен своей идеей

телеком-решения для вашего бизнеса 24/7



Облачная
телефония



Видео-
наблюдение



Скоростной
интернет

b2b.domru.ru



Узнайте подробнее
8 800 222 08 13
b2b.domru.ru

Подключение происходит при наличии технической возможности на условиях тарифных планов. Услуги в г. Новосибирск оказывает ООО «Новотелеком», в остальных городах — АО «ЭР-Телеком Холдинг». Подробную информацию Вы можете получить на сайте b2b.domru.ru

«НАША ЦЕЛЬ — СДЕЛАТЬ КОМПАКТНЕЕ ЦЕНТР И ВЫРОВНЯТЬ ГОРОДСКУЮ ЗАСТРОЙКУ»

ПЕРМСКИЙ РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОТОВИТСЯ К ПЕРЕХОДУ НА НОВЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРАВИЛА. ОНИ ПРЕДПОЛАГАЮТ, ЧТО ВСЯ ТЕРРИТОРИЯ ГОРОДА БУДЕТ ПОДЕЛЕНА НА ЗОНЫ С РАЗНЫМ КОЭФФИЦИЕНТОМ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ И УРОВНЕМ ЭТАЖНОСТИ. СОХРАНИТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗОВАТЬ ПРОЕКТЫ С ПРЕВЫШЕНИЕМ УСТАНОВЛЕННЫХ ЛИМИТОВ ПО ВЫСОТЕ И ПЛОТНОСТИ, НО В ЭТОМ СЛУЧАЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ БЕРУТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СОЗДАНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. В ЧЕМ ЛОГИКА ТАКОГО ПОДХОДА И КАК УЧАСТНИКИ РЫНКА БУДУТ ФИНАНСИРОВАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕТСКИХ САДОВ И ШКОЛ, РАССКАЗАЛА ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ПЕРМИ ОЛЬГА НЕМИРОВА.

BUSINESS GUIDE: В этом году муниципалитет планирует серьезные изменения в главные градостроительные документы города. Что именно будет меняться, и почему?

ОЛЬГА НЕМИРОВА: Градостроительный блок администрации Перми сегодня сосредоточен на реализации комплексного подхода к развитию города. Мы заходим сразу в несколько сфер, меняя нормативную базу. Это и актуализация генерального плана Перми, и новые правила благоустройства, и поправки в правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Цель у нас одна — сделать город красивым, комфортным для проживания, а механизмов несколько и использовать их по отдельности нецелесообразно. Допустим, мы скорректируем генплан, предусмотрим в нем современные кварталы с удобным жильем, но никак неотрегулируем вопрос благоустройства, и все дома будут пестреть разнородной рекламой и аляповатыми вывесками. Или наоборот — мы решили вопрос с вывесками, определили требования к их размещению, фасады стали прекрасными, но при этом генплан и ПЗЗ остались без изменений, в итоге — неудобные кварталы и неудобные микрорайоны. Все взаимосвязано, поэтому мы стараемся применять разные инструменты для достижения единой цели.

BG: Какие проблемы в градостроительной сфере необходимо решить, чтобы прийти к этой цели? Что предлагает муниципалитет?

О.Н.: Мы начали работу по актуализации генерального плана Перми, который был утвержден в 2010 году. Проанализировали результаты тех мероприятий, которые были заложены в главном градостроительном документе, и пришли к ряду выводов. Прошло девять лет с момента принятия генплана, и что мы видим в итоге? Безусловно, многое реализовано. Например, велось активное дорожное строительство, улично-дорожная сеть претерпела качественные изменения. Но есть и сложности. А именно — массовая жилая застройка ушла на окраины из центральных районов. В отдаленных территориях возникли новые крупные жилые массивы, центр остался «разреженным». Нагрузка на сети, дороги в связи с этим выросла. Хотя в самом генплане была заложена



ДЕВЕЛОПЕРЫ БЕРУТ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СОЗДАНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

идеология компактного города. Она правильная, мы в этом убедились. Но реализовать ее до конца не удалось, в том числе потому, что в правилах землепользования и застройки были установлены ограничения по высоте строительства только для центрального планировочного района. В центре этажность была ограничена шестью этажами,

и массовая высотная застройка сместилась на периферию. Напомню, что ограничения только для центральной части — это был компромисс с участниками рынка, а не тот вариант, который предлагался первоначально. В итоге частичные меры привели к обратному эффекту — город продолжил «расползаться».

Анализ результатов исполнения генерального плана также продемонстрировал, что часть жилых зон, так называемых стандартных территорий нормирования (СТН), уже исчерпала свои возможности по плотности застройки. Это, в частности, СТН-Г (зона многофункциональной жилой застройки) и СТН-Д (зона жилой застройки). Об-

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ МИКРОРАЙОНЫ В ОСНОВНОМ БУДУТ ПОКРЫТЫ ОГРАНИЧЕНИЕМ ПО ВЫСОТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДО 10 ЭТАЖЕЙ, В ОСТАЛЬНЫХ МЕСТАХ — 6–8 ЭТАЖЕЙ.

↑
ИНТЕРВЬЮ

щие коэффициенты плотности, прописанные для них в генплане, достигли предела, строительство возможно только на отдельных земельных участках. Речь идет о таких микрорайонах, как Парковый, часть Садового. Если ничего не менять, то появляющиеся на таких участках новостройки не будут обеспечены инфраструктурой, то есть не будет детских садов, школ, транспортной обеспеченности и прочего. Учитывая все эти моменты, связанные с плотностью и высотностью в генплане, в ПЗЗ и на практике, мы пришли к тому, что необходимо устранять существующие противоречия между документами, вносить в ПЗЗ изменения, регулирующие параметры плотности и высотности.

BG: В чем суть этих новаций и какова их идеология?

О.Н.: Проект поправок в правила землепользования и застройки, который был вынесен на публичные слушания, предусматривает приведение отдельных пунктов ПЗЗ в соответствие с нормами федерального законодательства. Кроме того, он устанавливает зоны с разными коэффициентами плотности застройки и подзоны с разным уровнем этажности на всей территории города. Важно отметить, что плотность и высотность в ПЗЗ напрямую соотносятся с нормами генерального плана, только в правилах они теперь будут «расшиты» более подробно по конкретным территориям. Центральные микрорайоны в основном будут покрыты ограничением по высоте строительства до 10 этажей, в остальных местах — 6–8 этажей. Максимальный коэффициент плотности также предусмотрен в центре Перми, он равен 2,5. Это означает, что в этой зоне на участке размером, допустим, 10 тыс. кв. м можно построить 25 тыс. кв. м жилой площади. Далее коэффициент снижается, минимальное значение составляет 0,2. Именно такой подход и позволяет реализовать идею компактного города.

Если застройщик намерен выйти за эти лимиты, он должен взять на себя финансовые обязательства по обеспечению нового жилья социальной инфраструктурой. В правила вводится норма о заключении соглашения между муниципалитетом и застройщиком в таких случаях. При этом превысить ограничения ПЗЗ по плотности застройки можно только если это не противоречит генплану. Установить плотность больше, чем в генплане, даже при условии заключения соглашения и инвестиций в детские сады и школы, будет нельзя.

Сразу оговорюсь, что цифры и нормативы, которые мы вынесли в качестве проекта поправок в ПЗЗ, не окончательные. Они были предметом длительной дискуссии и корректировались в процессе обсуждения. Проект рассматривался долго и всесторонне, с участием девелоперов, экспертов, депутатов гордумы и общественности. Итоговый вариант будет принимать городская дума в конце августа.

BG: Коэффициент плотности застройки в Перми был установлен всего пару лет назад, и тогда по этому поводу велись активные споры между властью и девелоперами. В итоге было принято решение о том, что коэффициент плотности зависит от размера участка, то есть чем больше участок, тем более плотная застройка на нем допускается. Почему сейчас эта схема себя не оправдывает и

вопрос о плотности снова вернулся в градостроительную повестку?

О.Н.: Коэффициент по плотности, который принимался два года назад, сегодня, как мы видим из анализа генплана и текущего положения дел, не спасает ситуацию. Он был одинаковым для всего города, в том числе для тех территорий, где уже достигнута максимальная плотность, предусмотренная генпланом. Сейчас наша цель — уплотнить центр и выровнять городскую застройку. Это возможно, только если вводить разные зоны плотности застройки и сдвигать строительство в менее плотные районы. Например, в центре Перми и прилегающих территориях (СТН-А, СТН-Б, СТН-В) максимальная плотность, заложенная в генеральном плане, еще не достигнута. Существует «люфт», позволяющий вести здесь новое строительство. Если посмотреть на город в 3D-модели, представленной на нашем портале ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности.— BG), то можно заметить, насколько рыхлая застройка в центральном планировочном районе. Там хватает «провалов», целостной картины нет. Потенциал для «уплотнения» застройки довольно большой.

BG: Вопрос ограничений по этажности тоже неоднократно обсуждался в профессиональном сообществе. Не так давно архитекторы и застройщики в принципе предлагали отменить лимиты, установленные в центре. Но сегодня власти фактически ведут речь о том, чтобы их оставить, чуть увеличив этажность в центральном планировочном районе. Высотное строительство исключается?

О.Н.: Тот факт, что в целом по городу мы устанавливаем среднэтажную застройку (6–10 этажей), конечно, не означает, что теперь не будет высотных акцентов. Они будут, но через соглашения с застройщиками. И в центре, как я уже сказала, для этого есть задел. Мы как раз мотивируем девелоперов на то, чтобы строить в центре Перми. Но при этом важно решать вопрос с социалкой. Ведь дома по 25 этажей — это сразу большой поток новых жителей, которых необходимо обеспечить местами в детских садах и школах. Мы понимаем, что в центре у застройщиков нет таких крупных участков, которые позволяли бы возводить жилье и там же строить социальную инфраструктуру. Мы вполне допускаем возможность подобрать муниципальную землю, на которой застройщик будет строить детский садик или школу за свой счет, если это прописано в соглашении. Хотя, безусловно, для жителей самый оптимальный вариант — когда социальные объекты находятся в непосредственной близости от дома.

BG: Вопрос о заключении соглашений с застройщиками, по которым они должны будут создавать социальную инфраструктуру за свой счет, если хотят строить сверх нормативов, вызывает особый резонанс среди участников рынка. Некоторые девелоперы ссылаются на то, что строить детские сады и школы — обязанность муниципалитета. Какова позиция администрации города?

О.Н.: Вопрос действительно непростой. Но давайте посмотрим на картину в целом. Последние лет десять Пермь интенсивно застраивалась. Появились целые новые микрорайоны, а вместе с ними — новые точки напряженности. У нас есть потребность в строительстве новых детских садов и школ практически во всех районах города. Муниципалитет ни в коем случае не отказывается

от своих обязательств по созданию социальной инфраструктуры в жилых районах. Но его ресурсы не безграничны, и когда застройщики желают строить сверх установленных нормативов, они должны обеспечивать увеличивающиеся потребности в социалке. Поэтому мы решили предложить такую новацию, как заключение соглашения, и закрепить ее в ПЗЗ. Количество мест в детских садах и школах будет рассчитываться в соответствии с нормами, которые прописаны в местных нормативах градостроительного проектирования. После того как будет посчитано, какое количество мест в детских садах и школах генерирует новый жилой комплекс, застройщик может выбрать — просто финансировать мероприятия по строительству объектов социальной инфраструктуры либо построить их самостоятельно.

BG: Соглашения с застройщиками ранее уже заключались в частном порядке. Сейчас это закрепляется в документах. Чем обусловлен такой подход?

О.Н.: Да, у нас уже наработан опыт заключения соглашений с девелоперами, по условиям которых они берут на себя социальные обязательства. И это не один пример. Такие договоренности достигнуты с ГК «КОРТРОС», «Сатурн-Р», «Орсо групп». Сейчас готовим проект соглашения с ПЗСП. Социально ответственные застройщики понимают, что жилье, конечно, должно быть обеспечено социальными объектами, только тогда можно говорить о комфортной среде. Поскольку тенденция на практике уже сформировалась, возникла потребность положить ее в правовое русло. Важно формализовать эти правила, чтобы они были понятны всем участникам рынка. Это делает процесс развития города прозрачным. Застройщики уже на стадии покупки участка и подготовки проекта могут просчитать показатели и расходы, в случае если они собираются выйти за пределы установленных градостроительных регламентов. Мы создаем для всех равные условия, закрепляем их в нормативной базе, которая будет применяться ко всем новым проектам.

Пока нормативная база не принята, возникают юридические нюансы, невыгодные самим девелоперам. В частности, кроме как благотворительность, такие социальные обязательства застройщика в соглашении прописать невозможно. Это значит, что в настоящее время застройщики не могут учитывать эти расходы как затраты предприятия. Инвестиции в социалку идут только за счет прибыли компании. Мы как раз предлагаем создать правовое поле. В проекте поправок в ПЗЗ предусмотрены два варианта — либо денежные выплаты со стороны застройщика, либо девелопер строит детские сады и школы самостоятельно. Во втором случае вопрос о затратах отпадает сразу, расходы будут учитываться как затраты. Но мы прорабатываем сейчас с налоговой службой и краевым минэкономразвития вопрос о том, чтобы и финансирование мероприятий по созданию социальной инфраструктуры также можно было считать как затраты.

Застройщиков волнуют именно такие детали и частности. Допустим — будет ли садик или школа, в которую они инвестировали средства, рядом с домом, который построила компания. Никто из девелоперов не утверждает, во всяком случае публично, что сама по себе норма о социальных обязательствах со стороны участников рынка не

нужна. Даже если внутренне застройщики не согласны с подобными обязательствами, они все равно признают, что жилье, которое обеспечено детскими садами и школами, продается быстрее и легче. Если бы был резкий негатив, категорическое неприятие в профессиональной среде этой идеи с соглашениями, у нас бы не было уже заключенных соглашений. Да, обсуждение идет не простое, дискуссии довольно жаркие, но они при этом конструктивные. Мы слушаем всех.

Мы обсуждаем каждое предложение, которое поступает в адрес департамента от строителей, ищем компромиссы и новые пути решения. Таким компромиссом, например, стали параметры этажности для зон жилой застройки. Изначально в проекте предельная высота зданий для зон жилой застройки ограничивалась восемью этажами. Но представители строительного сообщества убедили нас увеличить высоту зданий до десяти этажей, указав на то, что именно такая высота установлена для большинства построенных жилых домов в Перми.

BG: Как будет рассчитываться сумма, которая потребуется от застройщика на социальную инфраструктуру в тех случаях, когда он превысит лимиты по плотности или высотности? Компания должна будет профинансировать тот объем дефицита мест в детском саду или школе, который возникает в результате строительства жилого комплекса?

О.Н.: Мы предлагаем, чтобы девелопер финансировал не дефицит мест в детских садах и школах, а все места, предусмотренные по нормативу при том количестве жилья, которое он собирается строить. То есть не разницу, а полностью. Условно говоря, для будущего ЖК потребуются дополнительно 100 мест в детском саду и 150 мест в школе. Часть этих мест сегодня можно покрыть за счет существующих в микрорайоне образовательных учреждений. Но девелопер будет обязан выделить средства на все 100 мест в детском саду и 150 мест в школе. Логика простая: объем дефицита — это не константа, он все время «плавает». Через два года, когда дом будет построен, ситуация может измениться, причем кардинально, и нехватка мест в садиках и школах станет еще больше. На момент сдачи дома расчеты могут оказаться иными, чем при проектировании. А такой единый подход по нормативу делает ситуацию прозрачной и понятной. Условия будут равными для всех участников рынка.

Более того, в ПЗЗ мы вводим только саму возможность заключения соглашения. А вот порядок расчетов и финансирования детально пропишем в виде отдельного постановления администрации. Это тоже является предметом обсуждения с застройщиками. Пока выходим на следующие цифры: 1 кв. м жилья — это примерно 4 тыс. руб. инвестиций в социальную инфраструктуру. Когда девелопер выбирает вариант финансирования мероприятий по созданию социальных объектов, а не строит их сам, средства поступают в бюджет Перми. Муниципалитет будет учитывать эти деньги при планировании и строительстве детских садов и школ. В результате постепенно мы получим сбалансированно развивающуюся городскую среду, где достаточно не только качественного жилья, но и сопутствующей инфраструктуры.

Беседовала СВЕТЛАНА БЫКОВА

КОЛИЧЕСТВО МЕСТ В ДЕТСКИХ САДАХ И ШКОЛАХ БУДЕТ РАССЧИТЫВАТЬСЯ В СООТВЕТСТВИИ С НОРМАМИ, КОТОРЫЕ ПРОПИСАНЫ В МЕСТНЫХ НОРМАТИВАХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ



СНЕСЕННЫЕ МЕТРОМ

ДО 2021 ГОДА ПЕРМСКИЙ КРАЙ, ЗАНИМАЮЩИЙ ТРЕТЬЕ МЕСТО В СТРАНЕ ПО ОБЪЕМУ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ, ПОТРАТИТ НА РАССЕЛЕНИЕ ПОЧТИ 10 МЛРД РУБ. ЧАСТЬ ЭТИХ СРЕДСТВ ПОЛУЧИТ ПЕРМЬ, КОТОРАЯ ТОЛЬКО В ЭТОМ ГОДУ ПЛАНИРУЕТ РАССЕЛИТЬ 139 ДОМОВ. ОСВОБОЖДАЕМЫЕ ИЗ-ПОД ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ ПЛОЩАДКИ ПОТЕНЦИАЛЬНО ИНТЕРЕСНЫ ДЕВЕЛОПЕРАМ, НО РАССЧИТАТЬ ЭКОНОМИКУ ПРОЕКТОВ НА ЭТИХ УЧАСТКАХ, ПО ИХ СЛОВАМ, ПОКА НЕВОЗМОЖНО.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

ДЕНЬГИ НА ФОНД С этого года Пермский край собирается значительно нарастить объемы расселения из аварийного и ветхого фонда. Увеличение объемов связано с выделением денег из федерального бюджета. В прошлом году, как сообщал краевой министр, такого финансирования не было, поэтому аварийный фонд ликвидировался только за счет средств муниципалитетов и региона. Из регионального бюджета в 2018 году на эти цели было потрачено почти 450 млн руб. Часть этих денег была направлена на предотвращение чрезвычайных ситуаций в тех домах, где есть риск обрушения, остальное — на расселение в рамках региональной адресной программы.

С прошлого года в региональной программе был введен дополнительный способ расселения — социальная выплата, когда граждане сами выбирают жилье в любой точке края, в которое планируют переехать, при этом имея возможность добавить собственные или заемные средства. «Более половины переселявшихся в прошлом году выбрали именно этот способ», — ранее заявляла замминистра строительства Фаина Минх. Используется и механизм денежной выплаты выкупной цены или получения нового жилья по договору мены.

В ближайшие шесть лет в Пермском крае предстоит ликвидировать все дома, признанные аварийными на 1 января 2017 года. Общая площадь помещений, которые край собирается расселять до 2025 года, составляет почти 490 тыс. кв. м. Программу на трехлетку (2019–2021 годы) региональный министр утвердил в конце июля. Она включает в себя одновременно два проекта — президентский национальный проект «Жилье и городская среда» и региональную адресную программу. Предполагается, что за три года в Прикамье будет ликвидировано 224 тыс. кв. м аварийного жилья. Из них 139 тыс. кв. м расселят за счет федерального финансирования, 85 тыс. кв. м — с помощью краевых средств. Уже в этом году будет расселено около 90 тыс. кв. м аварийного жилья.

Как пояснили в краевом минстрое, до 2021 года с учетом обоих проектов в благоустроенное жилье переедут 12 тыс. человек. В программе примут участие 33 муниципалитета, на территории которых есть аварийное жилье. На эти цели



ЗА ТРИ ГОДА В ПРИКАМЬЕ БУДЕТ ЛИКВИДИРОВАНО 224 ТЫС. КВ. М АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

предусмотрено 9,7 млрд руб. (5,8 млрд — федеральное финансирование, 3,9 млрд руб. — средства краевого бюджета). Пермский край, как уточнили в министерстве, сегодня занимает второе место в стране по объему общего финансирования программы.

«В крае мы запланировали довольно большой объем средств на расселение аварийного жилья задолго до этого (федерального финансирования. — ВГ). Когда было принято решение о распределении дополнительных средств в

рамках нацпроекта, мы не стали уменьшать свое финансирование и решили, что за счет него мы сможем заняться расселением аварийного жилья более комплексно. Бывает, когда в кварталах три-четыре дома признаны аварийными, а два-три дома — нет, хотя в принципе застройка происходила в одно время, просто у домов разное техническое состояние или по-разному оформлены бумаги. Таким образом, благодаря этому комплексному подходу мы сможем эту проблему решить», — заявил в начале июля на Московском

урбанистическом форуме губернатор Прикамья Максим Решетников.

С ПЕРМСКИМ УКЛОНОМ Лидером по объемам аварийного жилья и планам по расселению является краевая столица. В Перми последние несколько лет ежегодно из разных источников на расселение выделяется около 1 млрд руб., что позволяет расселять около 25 тыс. кв. м аварийного фонда. При этом аварийными были признаны 748 домов, а это свыше 489 тыс. кв. м жилья.

Дорогие земляки!
От всей души поздравляю вас с Днем строителя!

Профессиональный праздник работников строительной сферы имеет отношение ко всем нам. Ведь мечта о своем уютном, красивом и удобном доме есть у каждого. Кто-то ее уже осуществил. Кто-то с нетерпением ждет окончания строительства и ремонта своей будущей квартиры. Кто-то пока только строит планы и прилагает усилия к их осуществлению. Но на каком бы этапе исполнения своей мечты ни находился человек, на помощь ему всегда придет строитель.

Мы вместе делаем общее дело. Воплощая мечту каждого конкретного человека о своем доме, мы делаем город более красивым, удобным и благоустроенным. Строители дают работу десяткам смежных отраслей, создавая рабочие места и наполняя бюджет. Какие бы на дворе ни стояли времена, строительная отрасль была и будет одним из важнейших локомотивов развития экономики, всего нашего общества.

Желаю коллегам и партнерам в строительной сфере успешно преодолеть все трудности, обрести стабильность и надежно встать на путь долгосрочного развития!

Желаю всем пермякам благополучия, здоровья, успехов, тепла, любви и уюта в их домах!
С праздником!

Алексей Дёмкин,
генеральный директор АО «ПЗСП»

ПЗСП

на правах рекламы

Однако по итогам прошлого года Пермь не сумела освоить все денежные средства, выделенные на расселение аварийных домов. Из 1,1 млрд руб. было потрачено только 73%. При этом план по сносу аварийного жилья оказался выполнен лишь наполовину, а строительство муниципального дома для жителей расселяемого фонда было приостановлено. Городские власти рассчитывали освободить 24,5 тыс. кв. м аварийного жилья, но было ликвидировано только 13,4 тыс. кв. м. «Неисполнение связано с продолжительным согласованием с собственниками, так как они не согласны с выкупом по цене, определенной по результатам оценки, и выходят в суд», — поясняла начальник управления жилищных отношений администрации Перми Ирина Чиркова на заседании профильного комитета гордумы, где мэрия представляла итоги ликвидации аварийного фонда. Депутаты высказывали опасения, что в этом году, с учетом возросших объемов финансирования, план снова может оказаться неисполненным.

В 2019 году (с завершением работ по переселению в 2020 году) на реализацию программ по расселению в Перми из бюджетов федерального, регионального и городского уровней выделено 2,3 млрд руб. Эти средства планируется направить на расселение 139 домов, признанных аварийными. Из аварийного фонда будет переселено около 3,6 тыс. человек. С начала года, по данным администрации Перми, из аварийного жилья переехали почти 300 человек.

Риелторы отмечают, что увеличение объемов расселения кардинально не влияет на пермский рынок вторичного жилья, однако запросы от клиентов, которые подбирают варианты в рамках муниципальной и региональных программ, появляются. «Но пока и покупатели ведут себя не очень активно, и продавцы относятся с осторожностью», — говорит гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев. Он уточняет, что такие сделки с недвижимостью имеют нюансы. «Покупателю придется ждать не менее 45 дней, когда муниципалитет перечислит субсидию на покупку жилья. По крайней мере, такие сроки нам озвучивают клиенты, но каких-то официальных инструкций и порядка расчетов мы пока не видели. Ждать так долго готовы далеко не все», — добавляет господин Ананьев. Покупатели, по его словам, в свою очередь, не спешат с выбором, поскольку у них есть запас во времени — примерно девять месяцев, и присматриваются к разным вариантам, но ищут жилье в хорошем состоянии, не требующее вложений.

В РАССЕЛЕННЫХ УСЛОВИЯХ Высвобождаемые из-под аварийного фонда территории в дальнейшем власти планируют вовлекать в оборот под новое строительство. В результате расселения, которое будет проводиться целыми кварталами, высвободится значительный объем земли — около 200 га, включая 146 га в северо-восточных территориях Перми. Это даст возможность



В 2019 ГОДУ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОГРАММ ПО РАССЕЛЕНИЮ В ПЕРМИ ВЫДЕЛЕНО 2,3 МЛРД РУБ.

реализовать площадки под многоквартирную жилую застройку.

«При формировании адресной программы мы старались сформировать списки таким образом, чтобы иметь возможность реализовать ее комплексно в рамках микрорайона или квартала. Это позволяет развивать эти территории исходя из современных требований градостроительства: расширить дороги, создать парковые зоны, построить новое жилье, социальную инфраструктуру», — поясняет Ирина Чиркова. В списке 2019 года в Перми, например, значатся территории возле ДКЖ, в районе улицы Милячакова (дома по улицам Челюскинцев, Таврической, Ползунова, Овчинникова), по улице Достоевского в микрорайоне Разгуляй, дома по улице Карпинского на участке от шоссе Космонавтов до улицы Стахановской.

Площадки в районе ДКЖ в Перми, в частности, представляли этой весной на градостроительном совете при главе Перми, где рассматривался проект комплексного развития этой территории. Рядом с ДКЖ власти планируют создать деловой центр «Пермь-сити» с тремя небоскребами и торговым комплексом с концертным залом. Концепция комплексного освоения ДКЖ также включает жилую застройку домами по 6–8 этажей в не-

больших кварталах размером 2 га. Разрабатываемый проект планировки территории затрагивает пространство, ограниченное улицами Строителей, Локомотивной, Зои Космодемьянской, Парковым проспектом. Часть этой территории занята аварийным жильем, которое уже включено в программу расселения. Общая площадь территории в районе ДКЖ — 120 га, включая 20 га, занятых ветхим и аварийным жильем. В 2019 году предполагается вовлечь в оборот 1,1 га расселяемых земель, в следующем — 3,5 га, в 2021 году — 3,4 га. Высота застройки — 6–8 этажей. Общая площадь жилого фонда проектируемого района составит 332,8 тыс. кв. м, коммерческих помещений — 48,9 тыс. кв. м, численность населения — 14,1 тыс. человек, количество квартир — 5,18 тыс.

Гендиректор АО «Пермглавснаб» Владимир Занин отмечает, что девелоперам земли под реновацию в Перми интересны, поскольку новых участков под застройку не хватает, но рассчитать экономику тех или иных площадок, включая ДКЖ, сейчас невозможно. Расчеты, по его словам, затрудняют несколько факторов. Во-первых, окончательно не определены параметры по плотности и высотности жилой застройки: проект изменений в правила землепользования и застройки Перми, предусматривающий разделение города

на зоны с разным коэффициентом плотности и ограничением по этажности, только недавно прошел публичные слушания и еще не принят в окончательной редакции. Во-вторых, на федеральном уровне изменились условия финансирования жилищного строительства — новые проекты теперь не могут быть реализованы на средства дольщиков, нужно привлекать проектное финансирование либо собственные инвестиции девелоперов.

«С банками договариваться пока непросто, чтобы получить кредит на приемлемых условиях, много переходных моментов, а собственные средства застройщиков ограничены. Ну и многое зависит от того, как именно будут выставляться на торги расселенные территории: будут ли несколько участков, например в центре города, объединяться в один лот, будут ли какие-то целевые задачи установлены по конкретным площадкам, и так далее. Ответов на эти вопросы пока нет», — считает Владимир Занин. Он уточняет, что и расселение — процесс небыстрый, на приобретение квартир для жителей и последующую подготовку площадки требуется время. «Поэтому да, вроде бы и деньги на расселение есть, и участки застройщикам нужны, но принимать конкретные решения по участкам рано, для этого недостаточно данных», — заключает господин Занин. ■

Поздравляю с профессиональным праздником всех тех, кто создает комфорт, уют и красоту в жизни нашего города!

Строительство — важная сфера жизни каждого города. От нас, застройщиков, зависит, как будет выглядеть Пермь: войдет она в историю красивой, цветущей, гордой, или неприметной, серой, провинциальной. Будет ли у города лицо, стиль, и чем этот стиль будет вдохновлять пермяков. Я горд тем, что группа компаний «ПМД» имеет непосредственное отношение к развитию нашего города. Уже больше 12 лет «ПМД» строит дома. А это значит, что в наших квартирах живут несколько тысяч семей. Верю, что дома «ПМД» становятся украшением Перми и комфортным местом для жизни. Уже несколько лет компания входит в число лидеров по объему строительства многоквартирного жилья. Ежегодно мы сдаем около 35 000 кв. м. Без сбоев, точно в срок! Этот год не станет исключением. Близится к завершению строительство жилого комплекса «Дуэт» и дома «Циолковский». А 2020 год мы намерены начать с ввода в эксплуатацию дома «Рубин». С каждым проектом мы совершенствуем свои технологии, подходы в работе и предлагаем решения, которые соответствуют представлениям пермяков о современном жилье. Нас ценят за качество, удобство и индивидуальность. Летом ГК «ПМД» приступила к строительству еще двух домов: дома бизнес-класса Bravo, по ул. Чернышевского, 22, и комфортного дома «Скандинавия», по ул. Строителей, 18а, в центре микрорайона Парковый. Уверен, что пермяки оценят их уникальную архитектуру и multifunctional инженерные решения. Мы строим современный город для пермяков и благодарим горожан за оказанное доверие. Желаю коллегам, чтобы все дела спорились, планы воплощались в жизнь, а Пермь хорошела! Пусть у каждой семьи будет возможность жить в собственной квартире и любить свой дом!

Олег Стародубцев,
директор ГК «ПМД»



ПМД
ГРУППА КОМПАНИЙ
pm-d.ru
Офис продаж: ул. 1-я Красноармейская, 6
ТЦ «Радуга», 3 вход, 7 этаж
Телефон: 2-158-598

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И РОСТ ПРАВОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ГРАЖДАН ТРАНСФОРМИРОВАЛИ РЫНОК УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ. НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ ИГРОКИ ПОКИНУЛИ РЫНОК САМОСТОЯТЕЛЬНО ИЛИ ПО РЕШЕНИЮ СУДА. ОСТАВШИЕСЯ КОНКУРИРУЮТ ЦИВИЛИЗОВАННО И БОРЮТСЯ ЗА КЛИЕНТОВ КАЧЕСТВОМ УСЛУГ. И ЕСЛИ РАНЬШЕ ЦЕННЫМ АКТИВОМ БЫЛИ ДОМА, НА КОТОРЫХ МОЖНО ЗАРАБАТЫВАТЬ, ТО ТЕПЕРЬ НА ВЕС ЗОЛОТА УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ, СПОСОБНЫЕ ГРАМОТНО УПРАВЛЯТЬ ФОНДОМ. И УЖЕ ОНИ ВЫБИРАЮТ СВОИХ КЛИЕНТОВ.

ЮЛИЯ СЫРОВА

По состоянию на июль 2019 года в Пермском крае действуют почти 400 управляющих компаний и около 2 тыс. ТСЖ. Такими данными располагает Инспекция государственного жилищного надзора. УК, ТСЖ и ЖСК управляют более чем 21 тыс. многоквартирных домов и составляют друг другу конкуренцию за средства жильцов. При этом почти 12 тыс. домов управляются УК. Оперировать приходится возрастным жилищным фондом, который требует вложений. Средний возраст дома в Перми — 21 год, в крае — 50 лет.

Еще несколько лет назад создание управляющей компании считалось возможностью легкого заработка: жители оплачивали квитанции и пополняли счета УК, а та, в свою очередь, должна была переводить деньги ресурсоснабжающим организациям. Эта ситуация породила появление ряда недобросовестных компаний, которые искали возможности извлечения большей прибыли или личной выгоды. Так, например, существовала практика помещения поступивших средств на краткосрочные вклады, создания компаний-клонов, рассылки двойных квитанций. Другие УК могли банально не направлять «ресурсникам» поступающие от жильцов деньги. Параллельно шла борьба за активы — многоквартирные дома. Как вспоминает юрист НКО «Пермский фонд содействия ТСЖ» Станислав Шестаков, имели место даже факты фальсификации протоколов собраний жильцов. Рынок УК был не отрегулирован во всей России.

В итоге федеральные власти приняли решение сделать сферу управления многоквартирными домами более цивилизованной и прозрачной. В 2015 году стартовало лицензирование управляющих компаний. Проверку проходили и их руководители — им нужно было подтвердить свои компетенции и получить аттестат. Эти новации существенно изменили положение дел на рынке коммунальных услуг.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ОТБОР Как сообщили в Инспекции госжилнадзора Пермского края, с 2015 года ведомство отозвало лицензии у 176 управляющих компаний. Среди причин — заявление от компании о прекращении пред-



ПЕРЕХОД НА ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ ЖИЛЬЦОВ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПОМОГ СОКРАТИТЬ КОЛИЧЕСТВО НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

принимательской деятельности, вступление в законную силу решений судов об аннулировании лицензии, признание лицензиата банкротом. Еще одна санкция ведомства, начавшая применяться с 2018 года, — дисквалификация руководителей УК, тогда как ранее им грозил только штраф. Меры воздействия могут быть применены, если руководитель нарушает правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, некачественно предоставляет населению коммунальные услуги, не выполняет в срок предписания и многое другое. Таким образом, с 2018 года по возбужденным госинспекцией жилнадзора административным делам суды дисквалифицировали 158 руководителей, причем 58 из них лишились должности повторно. Все они пополнили реестр дисквалифицированных лиц Минстроя России.

Имели место и уголовные дела. В Пермском филиале «ЭнергосбыТ Плюс» сообщили, что за 2018–2019 годы в регионе было возбуждено 11 уголовных дел в отношении руководителей управляющих организаций. «В 2019 году были вынесены приговоры в отношении семи нерадивых директоров УК и председателей ТСЖ, с общим сроком назначенных реальных наказаний более 23 лет тюремного заключения», — рассказали в компании. Главная причина, по которой управленцы оказываются на скамье подсудимых, — махинации с платежами граждан за отопление и горячую воду. Речь идет об использовании «серых» расчетных центров, собирающих оплату с населения за коммунальные услуги, через которые производилось хищение собранных средств под видом оплат несуществующих работ,

якобы выполненных для УК и ТСЖ. Заявленный энергетиками ущерб по уголовным делам в 2018 году составил 348,2 млн руб. Это средства, которые должны были быть направлены на ремонты и подготовку теплосетевой инфраструктуры, рассказывают в компании.

Кроме того, в 2017 году, то есть еще до принятия соответствующего федерального закона, Инспекция госжилнадзора организовала работу по переводу населения на прямые платежи с ресурсоснабжающими организациями. Как отмечают в ИГЖН, мера была направлена на «снижение задолженности и повышение дисциплины в сфере ЖКХ». На сегодняшний день, по данным инспекции, на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями перешли более 380 тыс. собственников помещений, а собираемость



Владимир Даут,
генеральный директор
ПАО «Метафракс»

Уважаемые коллеги и партнеры, работники строительной отрасли!
Примите самые теплые поздравления
с профессиональным праздником – Днем строителя!

Это праздник людей ответственной и благородной профессии, чье главное жизненное призвание – строить и созидать. Используя накопленный опыт и современные технологии строительства, вы способны воплотить любые архитектурские решения. С прочного фундамента, заложенного вами, начинается жизнь всех промышленных предприятий, объектов социальной инфраструктуры и, что особенно важно, комфортная и достойная жизнь человека.

Строительство – это всегда развитие и рост. Объекты, которые вы создаете, формируют облик нашего края и дают региону мощный импульс для развития. Одним из таких масштабных проектов является и комплекс «Аммиак – карбамид – меламина», который компания «Метафракс» активно возводит в Губахе. Он даст новые рабочие места, инвестиции в город и уверенность в будущем.

Позвольте искренне поблагодарить вас, уважаемые строители, за профессионализм, ответственность и созидательную работу. Особые слова благодарности коллективу «МетаТрансСтроя» – компании с большим потенциалом и крепкими трудовыми традициями. Желаем вам доброго здоровья, благополучия, неиссякаемой энергии, интересных проектов, успешных тендеров и уверенного движения вперед!



Армен Гарслян,
председатель Совета
директоров ПАО «Метафракс»,
депутат Законодательного
собрания Пермского края
от фракции «Единая Россия»



средств за коммунальные услуги при этом увеличилась с 79% в 2016 году до 98%.

СВЕСТИ СЧЕТЫ Плюсы новой системы ощутили и жители, и поставщики ресурсов. Если на 1 сентября 2017 года задолженность управляющих организаций составляла 6,1 млрд руб., то спустя год она сократилась до 4,4 млрд руб. Долги продолжают снижаться: на 1 марта 2019 года сумма составляла 4 млрд руб., на 1 июля 2019 года — 3,6 млрд руб. Задолженность УК перед структурами «Т Плюс» в Пермском крае на 1 июля 2019 года составила 3,3 млрд руб. «Эту цифру удалось стабилизировать за счет перевода большей части УК Перми, а также всех УК Краснокамска и Чайковского в систему прямых платежей, это один из главных факторов оздоровления сферы расчетов за услуги теплоснабжения. Этот процесс идет под эгидой краевых властей и надзорных ведомств, и уже дает свои результаты: в 2017 году собираемость платежей среди населения составляла 97,3%, а в прошлом году поднялась до 98,6%. Это европейский уровень, сравнимый с крупными зарубежными городами», — добавили в компании.

Теперь управляющим компаниям осталось распоряжаться только теми средствами, которые поступают от жильцов на содержание и текущий ремонт домов. «Деньги, которые вносят потребители за ресурс, минуют УК. Таким образом, у недобросовестных компаний нет соблазна распорядиться ими», — подтверждает Станислав Шестаков.

УПРАВЛЯЙ И ВЛАСТВУЙ На данный момент наиболее крупными игроками на рынке УК являются МУП «Кунгурстройзаказчик» (управляет 379 домами), ООО «УК „ЭксКом“» (194 дома), МУП «Управдом» (149 домов), ООО «УК „Мой Дом“» (127 домов). Так, по итогам 2017 года кунгурская компания показала выручку в 40,3 млн руб. и прибыль в 20 тыс. руб.; «ЭксКом» — выручку в 280 млн руб. и прибыль в 2,7 млн руб.; «Управдом» — выручку в 17,8 млн руб. и прибыль в 767 тыс. руб.; «Мой Дом» — выручку в 77,9 млн руб. и прибыль в 732 тыс. руб.

Доходность УК теперь не зависит от денег за оплату ресурсов. По данным инспекции жилнадзора, источниками дополнительного дохода могут стать экономия при проведении работ, передача в аренду общего имущества, реклама в лифтах, оказание дополнительных услуг (консьерж, ремонтная бригада, автостоянка), наличие собственных организаций на субподряде. Компаниям выгодно управлять большим количеством домов, поэтому им приходится вести свою деятельность так, чтобы быть для жильцов привлекательными.

Пополнение списка домов у одной УК может быть пассивным и активным. Так, например, жильцы могут отказываться от ТСЖ, которое было создано в период, когда УК не вызывали доверия. «Тенденция по созданию ТСЖ характеризуется спадом интереса к этому способу управления ввиду того, что создать ТСЖ сложнее, чем выбрать УК. Для создания ТСЖ необходим



СЕЙЧАС УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ МОГУТ РАСПОРЯЖАТЬСЯ ТОЛЬКО ТЕМИ СРЕДСТВАМИ, КОТОРЫЕ ПОСТУПАЮТ ОТ ЖИЛЬЦОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ДОМОВ

сильный „костяк“ — инициативная группа, готовая провести работу по агитации жителей дома, проведению общего собрания, регистрации ТСЖ в налоговом органе, впоследствии готовая войти в правление ТСЖ. Кроме того, создание ТСЖ актуально для домов с большим количеством квартир, «нестарых» по году строительства жилого фонда, в домах, где есть активные жители, не преклонного возраста, готовые к переменам», — добавляют в инспекции.

«Чтобы ТСЖ эффективно функционировало, в доме должно проживать много людей, более того — единомышленников, которые готовы договориться и регулярно платить для оперативного проведения нужных работ. При этом УК может аккумулировать средства и регулярно проводить нужные работы в тех домах, в которых требуется ремонт», — подтверждает директор УК «Жилищный участок Нагорный» (Соликамск) Игорь Шестаков.

Иногда жители сами обращаются в УК с просьбой принять дом в управление. Но могут получить и отказ. «К нам часто обращаются с заявками на прием дома под управление. Но мы знакомимся с домом, и понимаем, что он в ужасном состоянии, для приведения его в порядок требуется три-пять лет, а уровень платежеспособности жильцов не настолько высок и не может обеспечить выполнение работ по текущему ремонту в полном объеме. Поэтому иногда мы отказываемся от новых потребителей в связи с тем, что прием таких домов под управление экономически нецелесообразен», — говорит директор УК «Кедр» Борис Сидельников.

Если бюджет и возможности УК позволяют увеличить список управляемых объектов, то здесь она вынуждена конкурировать с себе подобными. Участники рынка отмечают, что соревнование стало более цивилизованным. К тому же

выросла осведомленность населения, его грамотность в юридических вопросах и в целом активность, когда любой житель может заявить о проблеме не только в УК, но и чиновникам, а также воспользоваться социальными сетями, которыми активно пользуется и руководство города и края. «Накал борьбы за дома не уменьшился, а управляющие компании конкурируют качеством предоставляемых услуг, демонстрируя собственникам уровень выполняемых работ», — считает юрист Станислав Шестаков. Его мнение подтверждает и руководитель УК в Соликамске Игорь Шестаков: «Население стало больше разбираться в сфере ЖКХ и готово оценивать нашу деятельность. Выполненный объем работ мы сдаем старшему по дому, а собственники видят, качественно ли он проведен. В конечном итоге выиграли потребители: повысились требования к сотрудникам УК, мы внедряем культуру труда, повышаем квалификацию персонала, следим, чтобы у слесарей были бахилы, спецодежда, исправный инструмент».

Таким образом, требования к УК существенно выросли и у законодателей, и у потребителей. При этом удовлетворять их нужно в ограниченном бюджете, сохраняя репутацию. «Пространства для махинаций даже у недобросовестных УК не осталось», — добавил Игорь Шестаков. Однако и пространства для успешной и прибыльной работы не так много: «Приоритет для жителей — оплата ресурсов, а не содержание дома. И довольно часто нам приходится ожидать выплаты долгов с помощью судебных приставов. При этом есть жильцы, платежеспособность которых очень низкая. Поэтому мы не можем рассчитывать на 100%-ную собираемость, а люди ждут 100%-го выполнения работ, не учитывая свою же платежеспособность», — отметил Борис Сидельников.

В прозрачной работе УК заинтересованы и застройщики, чтобы их дома долгое время сохра-

няли положительное репутацию и привлекательно выглядели. Для этого строители тщательно выбирают УК, которым последовательно доверяют возведенные здания, однако учреждение своей собственной управляющей организации пока трендом не стало. «Мы передаем квартиры собственникам с уже закрепленной за домом управляющей компанией. Это обусловлено тем, что на этапе заселения все системы жизнеобеспечения объекта должны находиться под контролем и бесперебойно работать», — пояснили в пресс-службе АО «Стройпанелькомплект». При этом застройщик в любом случае несет гарантийные обязательства по объекту до пяти лет.

«При выборе управляющей компании мы проводим аналитику по таким критериям, как опыт работы компании на рынке, опыт работы с новостройками, объем находящихся в обслуживании домов, квалификация персонала, анализ финансовой деятельности, репутация и отзывы потребителей. При этом если в Перми рынок довольно широк, то в городах Пермского края выбор управляющих компаний очень ограничен», — добавили в «Стройпанелькомплекте». Кроме того, в практике компании были случаи, когда застройщик прерывал действие договора с УК: «Мы обязательно отслеживаем работу управляющей компании с собственниками и качество обслуживания объекта. Нам важно, чтобы новоселы были довольны работой управляющей компании. Поэтому были случаи, когда сотрудничество с управляющей компанией прекращалось ввиду большого количества нареканий к ее работе».

Застройщик АО «Кортрос-Пермь» также пошел по пути передачи построенных домов постоянному партнеру — УК «Астра-Сервис». Их сотрудничество началось в 2016 году с вводом в эксплуатацию ЖК «ASTRA». «По закону застройщик должен был найти УК, выбор пал на компанию „Астра-Сервис“. Затем жильцы были вправе выбрать другую УК или создать ТСЖ, но, по всей видимости, работа этой УК их устраивает, потому что „Астра-Сервис“ продолжает управлять ЖК уже на протяжении трех лет. Только собственники коммерческой недвижимости в одном из двухэтажных отреставрированных исторических пассажей отказались от услуг этой УК», — пояснили в АО «Кортрос-Пермь». При этом УК «Астра-Сервис» взяла под управление и следующий ЖК застройщика — «Гулливер». С течением времени два из семи домов этого ЖК отказались от услуг «Астры-Сервис».

Тем не менее застройщики солидарны во мнении, что желание жителей сменить УК — их законное право. «Что касается смены управляющей компании жителями, мы всегда говорим, что это понятная и открытая процедура и жители вправе сменить обслуживающую управляющую компанию на любом этапе после заселения. Важно заниматься в вопросах качественного обслуживания объектов активной позицией, то есть жителям необходимо контролировать работу своей УК», — резюмировали в «Стройпанелькомплекте». ■



INEX

ИНСТИТУТ
ЭКСПЕРТИЗЫ

www.zui.ru

(342) 2-103-888

Господа, оказываем помощь в снижении налога на недвижимость и землю путем **оспаривания кадастровой стоимости**.
 Снижение от 20 до 95%. Юридическое сопровождение.
 Положительная судебная практика. Дорого. Потому, что с умом.
 Защита в суде. Заказ выписок и предварительные расчеты - за наш счет.

Ольга Симонян
 Генеральный директор ООО “Западно-Уральский институт экспертизы, оценки и аудита”, 25 лет на рынке оценки



BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС