

«Комплексность – это не масштаб, а создание определенной среды»

Федеральный девелопер «Девелопмент-Юг» застраивает один из самых крупных районов Перми – микрорайон Ива, а до конца этого года он собирается выйти еще на одну большую площадку – в Кондратово, где планирует возвести 300 тыс. кв. м жилья. Директор Пермского филиала Алексей Скрипкин рассказал о том, как эффективно наполнять такие пространства сопутствующей инфраструктурой, какова в этом роль девелоперов, власти и почему комплексный подход к застройке не связан с размером площадки.

– На каком этапе находится освоение площадки на Иве (80 га)? Как и почему меняется концепция застройки этой крупной территории?

– Мы завершили строительство первого этапа Спортивного микрорайона Ива – это участки с правой стороны улицы Уинской. Здесь мы построили 104 тыс. кв. м жилья и 3,5 тыс. кв. м коммерческих площадей, детский сад и поликлинику. И как показал опыт, именно такие объекты социальной инфраструктуры дали толчок для активного развития территории: ритейлеры оценили привлекательность микрорайона, а жители – удобство проживания при таком подходе к комплексной застройке территории.

На примере Спортивного микрорайона Ива мы увидели, что у покупателя есть запрос не просто на квадратные метры жилья, а на качественную и комфортную среду проживания. Так появился проект застройки левой части, где мы возводим экогород «Погода».

В ЖК «Погода» уже введены три дома, еще один сдается в ближайшее время, и до конца года введем детский сад на 350 мест. В течение пяти лет мы планируем построить еще примерно 278 тыс. кв. м жилья. Это означает, что в процессе непрерывного строительства должно находиться 100–120 тыс. кв. м. На сегодняшний день у нас в стройке четыре дома суммарной площадью 117 тыс. кв. м.

– Какую инфраструктуру, помимо жилья, предусматривает сегодня комплексное освоение Ивы? В какие сроки планируется реализовать эти планы?

– Очевидно, что жилой комплекс не может жить без объектов социальной инфраструктуры. Мы долго обсуждали, в том числе с руководством края и города, в каком виде они должны быть. Понятно, что здесь необходимы детский сад и школа, но наполнение этих объектов может быть совершенно разным. В итоге мы договорились, что это будет социальный кластер. Именно кластер позволяет на территории площадью 4 га создать среду для детей от 3 до 18 лет, где маленький человек «взрослеет», и это происходит в благоприятных с психологической точки зрения условиях.

Кроме того, школа – это ведь не только образование. Она может быть

общественным центром, где выстраиваются коммуникации между жителями микрорайона. Мы предложили свое решение, которое способствует достижению этой цели: в школе появятся два самостоятельных объекта. Один – это multifunctional центр, такое общественно-культурное пространство, в котором происходят различные активности. Второй – плавательный бассейн. Много дискуссий было, каким он должен быть. Остановились на том, что бассейн будет как минимум 25 м, с 10–12 дорожками, с двумя чашами. Частично он будет нужен для уроков физкультуры, а в остальное свободное время его смогут посещать жители микрорайона.

Школу мы планируем ввести в 2023 году, а детский сад построим и введем до конца этого года, чтобы затем уже начать процедуру передачи в муниципальную собственность.

– Вы отметили, что «социалка» является неотъемлемой частью комплексной застройки. Насколько сложно на практике реализовать комплексный подход на такой большой площадке?

– Для компании «Девелопмент-Юг» проекты «Спортивный микрорайон Ива» и экогород «Погода» являются приоритетными, потому что в стратегии компании комплексная застройка всегда декларировалась как цель. Нам важно масштабировать подобные проекты, поэтому многие технологические и управленческие процессы компания с базовых для нее южных регионов попыталась перенести на пермскую площадку.

Однако здесь не стоит делать акцент на размере площадки. Большая она или маленькая – не столь принципиально. Важно говорить о том, насколько достигается цель комплексности. Комплексность – это не масштаб, а создание определенной среды. На момент, когда компания стала победителем аукциона по Иве, на территории Пермского края таких практик не существовало и, наверное, рынок еще не был готов к таким проектам. Нашей компании нужно было показывать и доказывать, как правильно организовывать процесс, чтобы были достигнуты результаты как для девелопера, так и для граждан Перми как конечных потребителей. Надо отдать должное, пусть

не сразу, но мы услышали друг друга. Мы донесли до органов исполнительной власти те сложные моменты, которые стоит преодолевать вместе.

Когда мы с губернатором Пермского края Дмитрием Махониным составили дорожную карту, когда договорились, кто в какой момент и что должен делать, когда четко разделили права и обязанности, проект стал приобретать уже более ясные контуры с точки зрения сроков и объемов социальной инфраструктуры. Эта прозрачность позволяет, с одной стороны, говорить об открытости застройщика, с другой стороны – наши покупатели сами видят, как то, что на стадии покупки декларировалось, по факту выполняется.

Отдельно обсуждали с губернатором участие в создании благоприятных условий для инвестиционного развития Перми. Мы сделали первый шаг, сформировав два земельных участка рядом со Спортивным микрорайоном Ива. Один из них предусмотрен под ледовую арену. Второй предназначен под торговый центр, скорее всего это будет «Леруа Мерлен».

Кроме того, совместными усилиями решаются вопросы с транспортной инфраструктурой. Улица Лесная в этом году приобретет финальный вид. На следующий год мы с администрацией Перми обсудили варианты финансирования основной магистрали – улицы Сапфирной. Мы разрабатывали проектно-сметную документацию и передали коллегам для включения ее в программу стимулирования жилищного строительства в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

– «Девелопмент-Юг» и администрация Перми в рамках судебного спора подписали мировое соглашение о продлении сроков комплексного освоения площадки на Иве до 2024 года. Как реализуются его условия?

– Мировое соглашение – это скорее формальная, юридическая сторона вопроса комплексной застройки. Оно было необходимо, поскольку действующее законодательство претерпело значительные изменения относительно того, что было на момент



заключения договора комплексного освоения территории. История микрорайона Ива началась в 2008 году. Неудивительно, что возникает путаница и разные мнения о том, что должно быть реализовано по проекту и когда. Наша позиция предельно ясна: давайте мы четко зафиксируем социальные обязательства, которые есть у девелопера, оцифруем их и при этом синхронизируем с реальными потребностями. В итоге нам удалось прийти к соглашению, подписать график реализации, который позволяет администрации Перми ежеквартально контролировать ход исполнения достигнутых договоренностей.

– Корпорация «Девелопмент-Юг» ранее анонсировала намерения расширить свое присутствие в Перми, в том числе за счет приобретения недавно актива в Кондратово (Пермский район). На какой стадии находится проект комплексного освоения территории бывшего тепличного комбината и планы по другим площадкам?

– В портфеле компании уже есть несколько небольших участков в Перми под точечную застройку. Но «Девелопмент-Юг» ориентируется на более комплексные проекты и видит в этом свою миссию, поэтому мы приобретаем площадки с перспективой их расширения до 5–7 га. Чтобы привести их в соответствующее состояние и начать строительство, требуется время – около года.

К территории в Кондратово мы присматривались давно, но ранее регион не поощрял развитие микрорайонов за пределами центра Перми. Сейчас вопрос застройки новых больших территорий снова актуален, ведь стоит задача увеличить объемы жилищного строительства, которую обозначил президент в своем послании. Застройка в Кондратово, кото-

рое примыкает к Парковому микрорайону, вписывается в эту логику, тем более там уже реализованы подобные проекты.

Мы представили краевым властям концепцию застройки и договорились о сотрудничестве. Сейчас находимся в активной фазе проектирования. Полагаю, что до конца года мы получим разрешение на строительство и выйдем на создание новых объектов. У нас там две очереди, первая из них – на территории 14 га. По наполнению и качеству этот проект будет сопоставим с экогородом «Погода». Мы планируем построить здесь около 300 тыс. кв. м. С учетом текущего спроса, этот проект займет не менее десяти лет.

– На что планируете делать ставку при строительстве новых ЖК и почему?

– Прежде всего, нам необходимо понимать ценности и жизненные потребности людей, которые приобретают жилье в наших домах. Сегодня в компании сформировался алгоритм подготовки проектов исходя из нескольких составляющих. В первую очередь мы занимаемся эргономикой жилых помещений. Во-вторых, работаем над архитектурой фасадов, чтобы показать стиль и статус дома. Третья неотъемлемая часть – это дворовое пространство, где люди проводят много времени. Это социальная площадка, которая должна удовлетворять потребности всех возрастов, поэтому мы прописываем разные сценарии ее использования. Мы много времени уделяем общению с нашими покупателями, жителями, и люди сегодня говорят об экологической составляющей, об озелененных придомовых пространствах как о ценности. Благоустройство – это не просто горка и качели, это создание полноценной среды.