

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

КАК ИЗМЕНИЛИСЬ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В 2021 ГОДУ // 11

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРМСКОГО КРАЯ
АНДРЕЙ КОЛМОГОРОВ О ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ
С ДЕВЕЛОПЕРАМИ, ВОЗВЕДЕНИИ ЖИЛЬЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ // 14

КАК РЕШАЕТСЯ ВОПРОС С ДЕФИЦИТОМ
ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ В ПЕРМИ // 16

НАЧАЛЬНИК ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ПЕРМИ ЕЛЕНА ГОНЦОВА О ПРИОРИТЕТАХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА // 18

ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ // 20

ПЯТНИЦА 6 АВГУСТА 2021 № 138

(№ 7100 с момента возобновления издания)

Цветные тематические страницы № 9–24

являются составной частью газеты «Коммерсантъ»

Свидетельство о рег. Роскомнадзора ПИ № 0077-76924 от 09.10.2019 г.

Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

KOMMERSANT.RU

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





ИРИНА СУХАНОВА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ»

ХОРОШИЙ НАСТРОЙ

Пермь преобразается к своему юбилею. К трехсотлетию города, которое будет уже в 2023 году, составлены масштабные планы. Ближайшие два года обещают быть богатыми на новые стройки. Анонсировано строительство важных для города и долгожданных объектов: галерея, театр, больницы и так далее. Кроме того, в планах в ближайшие годы нарастить объемы жилищного строительства в два раза. Этого власти планируют достичь за счет комплексного развития территорий. Воплощать масштабные планы получается не без проблем. В первую очередь строители указывают отсутствие подходящих земельных участков для застройки и снижение спроса на новостройки. Сегодня у пермяков в приоритете приобретение «вторичного» жилья, так как условия покупки более выгодные, несмотря на акции и бонусы от застройщиков. Хочется надеяться, что задуманные проекты и планы развития города осуществятся. Но для этого важно учитывать возможности: есть ли деньги у населения, чтобы купить жилье в возведенных объектах? Будет ли спрос расти? Найдутся ли деньги для реализации проектов? Власти заинтересованы в решении этих проблем и готовы создать удобные условия всем участникам процесса: принимаются решения, позволяющие девелоперам планировать работу на годы вперед, госпрограмму льготной ипотеки продлили до следующего года.

НОВОСТРОЙКИ ПОНИЖЕННОГО СПРОСА

АНАЛИТИКИ И ДЕВЕЛОПЕРЫ КОНСТАТИРУЮТ ПРОДОЛЖЕНИЕ СНИЖЕНИЯ СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В ПЕРМИ, НАЧАВШЕЕСЯ ЭТОЙ ВЕСНОЙ. ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЕ ЗАМЕДЛЯЮТСЯ, ВНИМАНИЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПЕРЕКЛЮЧАЕТСЯ НА «ВТОРИЧКУ». СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НОВЫХ КВАРТИР ДОСТИГЛА «ПСИХОЛОГИЧЕСКИХ» ОТМЕТОК И ПРИБЛИЖАЕТСЯ К 80 ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М. ПО ПРОГНОЗАМ ЭКСПЕРТОВ, ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В БЛИЖАЙШИЕ ПОЛГОДА СТАБИЛИЗИРУЮТСЯ, КАК И ТЕМПЫ ПРОДАЖ.

ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА



ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ СНИЖЕНИЕ СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА

С начала года (за I и II кварталы) первичное жилье в Перми подорожало на 7,07%, вторичное — на 10,7%, сообщила BG директор Research & Decisions Регина Давлетшина. «Основной прирост цен на новостройки пришелся на первый квартал 2021 года и составил 6,14%, во втором квартале цены стабилизировались (менее 1%). Налицо замедление темпов роста», — подчеркнула госпожа Давлетшина. Вторичное жилье в первом квартале

подорожало на 6,4%, во втором рост цен составил чуть более 4%. По итогам июня, 1 кв. м на рынке новостроек оценивался в 76,8 тыс. руб. Стоимость «вторички» составляла 66,7 тыс. руб. за 1 кв. м. По словам Регины Давлетшиной, предложение на рынке новостроек города составляет 651 объект (в 49 домах со сроком сдачи в 2021–2023 годах). На рынке вторичного жилья насчитывается 4280 объектов.

Летом 2020 года участники пермского рынка недвижимости сообщали об ажиотажном спросе на первичное жилье. Продажи росли благодаря введению ипотеки с господдержкой, призванной поддержать рынок недвижимости из-за последствий пандемии коронавируса. После локдауна по COVID-19 покупатели также реализовывали отсроченный спрос на жилье. Как ранее сообщали аналитики «Авито Недвижимость», за 2020 год

ЗА 2020 ГОД СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ В КРАЕВОЙ СТОЛИЦЕ УВЕЛИЧИЛСЯ НА 30%, А СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ — НА 15%



→ спрос на новостройки в краевой столице увеличился на 30%, а средняя стоимость — на 15%. Недавно в «Авито Недвижимость» рассказали, что, по итогам II квартала этого года, спрос на «первичку» в Перми снизился на 29%, а за год — на 19%. Спрос на вторичную недвижимость, наоборот, за год вырос в 1,4 раза.

КТО ХОТЕЛ, ТОТ КУПИЛ По мнению аналитиков PAN City Group, снижение спроса на новостройки в конце II квартала было связано с информацией об отмене программы льготной ипотеки. «Но данный спрос компенсирован был ранее, так как те, кто стремился купить квартиру по госпрограмме, сделали это до предполагаемой даты ее завершения», — отмечают в PAN City Group.

Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин напоминает, что для получения льготных условий кредитования максимальная сумма по ипотеке теперь не должна превышать 3 млн руб. для регионов. «Такая сумма в большинстве случаев недостаточна, а стандартная ставка под 8–9% не вызывает ажиотажа на приобретение жилья у потенциальных покупателей», — подчеркивает господин Скрипкин. Кроме того, на стабилизацию спроса повлиял рост цен на стройматериалы. «Рост себестоимости влечет рост стоимости жилья. Сегодня люди морально не готовы к такому урону цен в Перми», — считает директор филиала «Девелопмент-Юг».

Руководитель отдела маркетинга и инвестиционного анализа застройщика «ПМД» Артем Савельев снижение спроса, кроме вышеназванных причин, связывает также и с сезонным фактором рынка. Лето — традиционный период затишья в отрасли. «Спрос на новостройки входит в обычное русло. Ипотечные ставки по размеру примерно соответствуют ставкам в феврале-марте 2020 года», — замечает собеседник.

Директор по развитию АН «Территория» Екатерина Пахомова рассказывает, что сегодня быстрее всего продаются квартиры стоимостью до 3–3,5 млн руб. Если в прошлом году застройщики вообще не устраивали акций при продаже новостроек, то сейчас некоторые девелоперы предлагают покупателям бонусы. Но предлагаемые акции эксперт считает не снижением цены, а маркетинговым ходом, стимулирующим спрос: это могут быть бонусы при продаже неликвидных квартир или предложения для отдельных категорий граждан. Появилась тенденция на более высокую стоимость «видовых» квартир — с хорошим видом из окна. По сравнению с «невидовым» жильем аналогичной планировки в том же доме цена таких квартир может быть заметно выше. По мнению Екатерины Пахомовой, рынок сейчас «живой», но более уравновешенный, чем во время пика спроса в 2020 году. «Например, на старте продаж дома у одного застройщика была куплена трехкомнатная квартира. Через четыре месяца ее цена увеличилась на 800 тыс. руб. На старте продаж объекта цены на квартиры растут очень быстро, а потом рост стоимости замедляется», — делится руководитель АН «Территория».

Начальник отдела недвижимости ПЗСП Валентина Верина согласна, что девелоперы повышают цены на квартиры из-за роста стоимости стройматериалов. Артем Савельев из ПМД рассказывает, что с начала года группа дважды поднимала цены на реализуемые с 2020 года объекты, удорожание составило 2,5–3%. Исключение составляют ЖК, продажи которых стартовали недавно — стоимость этих новостроек на начальном этапе растет быстрее.

Регина Давлетшина из Research & Decisions обращает внимание, что в последнее время, в связи с высокой стоимостью новостроек, спрос покупателей переключился на вторичное жилье. «Раньше годовой рост цен на „вторичку“ составлял 3–5%, а тут за полгода — 10%», — констати-



В ПЕРМИ ПОЯВИЛАСЬ ТЕНДЕНЦИЯ УВЕЛИЧЕНИЯ ЦЕН НА КВАРТИРЫ С ХОРОШИМ ВИДОМ ИЗ ОКНА

рует эксперт. Госпожа Давлетшина полагает, что до конца года эти два сегмента рынка будут иметь разнонаправленное движение по ценам.

«По нашим подсчетам, небольшие недорогие квартиры — однокомнатные „хрущевки“ — за год подорожали на 30%», — говорит руководитель АН «Территория» Екатерина Пахомова. Кроме того, на рынок в разряд вторичного жилья выходит много готовых новостроек. Стоимость таких объектов высока, и она влияет на среднюю цену «вторички».

БЕЗ АЖИОТАЖА, НО С АКЦИЯМИ Опрошенные эксперты считают, что рынок новостроек в ближайшие полгода стабилизируется. «Ожидаемый рост цен в течение 2021 года — как минимум 5%. До конца 2021 года льготная ипотека останется одним из основных драйверов рынка, несмотря на изменение ее условий», — отмечают аналитики PAN City Group.

По мнению руководителя отдела маркетинга и инвестиционного анализа ПМД Артема Савельева, снижения цен не ожидается, стоимость может корректироваться вниз с помощью точечных акций на наименее ликвидные квартиры. «Стоимость наших объектов в этом году вырастет за счет того, что будет близиться срок сдачи домов. В целом по рынку рост цен будет не выше 4–5%», — считает господин Савельев.

Руководитель пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин поясняет, что всплеск спроса осенью 2020 года подтолкнул застройщиков к покупке новых участков и запуску новых проектов. В результате рынок недвижимости оказался насыщен предложениями с высокими для пермского рынка ценами. Господин Скрипкин прогнозирует кратковременный спад спроса, стабилизацию цен, близких к текущим, привыкание рынка к новым реалиям и возвращение к «доковидным» темпам продаж к осени этого года.

Рост себестоимости строительства тоже будет играть важную роль в формировании цен на новостройки. Валентина Верина из ПЗСП отмечает, что система проектного финансирования строительства позволяет компании держать цены на новостройки на определенном уровне, в то время как рост цен на строительные материалы не позволяет их снижать.

«Сокращение спроса, выход инвестиционных квартир на рынок — все это в ближайшей перспективе приведет к стабилизации цен на рынке новостроек, а в долгосрочной — к стагнации», — подчеркивает Регина Давлетшина. По ее мнению, вторичное жилье продолжит дорожать.

Рынок первичного жилья будет сильно зависеть от траектории повышения ключевой ставки, ужесточения требований Центробанка РФ к выдаваемой ипотеке и ужесточения требований ЦБ, уверены аналитики PAN City Group. В результате снижения темпов роста цен девелоперы будут стимулировать продажи. В PAN City Group считают, что акции застройщиков не будут напрямую

связаны с ценой новостроек. Возможны варианты рассрочек, специальные условия при одновременной покупке машино-места или кладовой вместе с квартирой, а также помощь в продаже имеющегося жилья. В ПЗСП рассказывают, что специальные предложения для покупателей девелоперы продумывают совместно с банками. У некоторых компаний есть программы лояльности для постоянных клиентов.

Екатерина Пахомова из АН «Территория» предполагает, что в течение полугода цены на жилье могут вырасти выше инфляции. Отметим, что, по прогнозу ЦБ РФ на 23 июля, инфляция на конец 2021 года может составить 5,7–6,2%.

Директор Research & Decisions обращает внимание, что во время ажиотажного спроса и роста цен в 2020 году застройщики получили заметный запас прочности. В зависимости от финансового состояния некоторые из них могут начать снижать цены, но не ранее чем через полгода. Кроме того, такая тенденция коснется далеко не всех участников пермского рынка. ■

Уважаемые партнеры, коллеги!

Консалтинговая компания «ЮКЕЙ» поздравляет вас с Днем строителя!

Вы — созидатели!

Вы меняете города, создаете новое качество жизни, влияете на наше мировоззрение.

Желаем сил, чтобы ваши проекты стали вашей славой!

И пусть каждый из них будет финансово успешным!

Крепких команд, в которых каждый отвечает за результат!

Стабильности нормотворчества для реализации самых смелых идей!

Надежных партнеров, которые всегда помогут найти правильное решение!

Вы всегда можете рассчитывать на нашу помощь, опыт и грамотный подход в решении юридических вопросов.

Управляющие партнеры консалтинговой компании «ЮКЕЙ»
Надежда Пронина
Евгений Южанинов
Сергей Барановников

UKey
консалтинговая компания

на правах рекламы

«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 сдастся 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 многофункциональный 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 организовать 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 объектов 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 разработали 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 те 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 приобретенного 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.

«НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ИГРЫ В ОДНИ ВОРОТА»

В ЭТОМ ГОДУ В ПРИКАМЬЕ УЖЕ ПРИСТУПИЛИ ИЛИ ГОТОВЯТСЯ НАЧАТЬ РЕАЛИЗАЦИЮ СРАЗУ НЕСКОЛЬКИХ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ — ЭТО СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЗДАНИЯ ГАЛЕРЕИ, ИНФЕКЦИОННОЙ БОЛЬНИЦЫ, КРАЕВОЙ МУЗЫКАЛЬНОЙ ШКОЛЫ, ИДЕТ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОПЕРНОГО ТЕАТРА. ГЛАВА РЕГИОНАЛЬНОГО МИНСТРОЯ АНДРЕЙ КОЛМОГОРОВ РАССКАЗАЛ ОБ ЭТОМ И ДРУГИХ НАПРАВЛЕНИЯХ РАБОТЫ МИНИСТЕРСТВА, В ЧАСТНОСТИ О ДИАЛОГЕ С ДЕВЕЛОПЕРАМИ, О ВОССТАНОВЛЕНИИ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ И РАССЕЛЕНИИ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В КРАЕ.

BUSINESS GUIDE: Вы занимаете пост министра строительства уже почти два года — с сентября 2019-го. Какие самые важные проекты за это время удалось реализовать или начать?

Андрей Колмогоров: Пермский край за этот период активно участвовал в реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» в части повышения объемов жилищного строительства и расселения аварийных и ветхих домов. Показатели, установленные федерацией, выполняются. Впервые Прикамье преодолело рубеж в 1 млн кв. м жилья в 2013 году, и следующие годы регион сдавал примерно такие же объемы. В 2020 году мы подошли к отметке в 1,2 млн кв. м, а в этом году краю поставлена задача сдать 1,3 млн кв. м, к 2030 году — уже 1,6 млн кв. м. Кроме того, в последние три года Пермский край возводит школы, детские сады в таких объемах, каких в крае не было давно. Например, сейчас у нас в работе 24 школы и 9 детских садов, часть из них в стройке, часть в проектировании или подготовке к нему.

BG: Пермские девелоперы раньше говорили об отсутствии диалога с властями. Справедлива ли такая критика сейчас? Насколько для министерства важно иметь конструктивный диалог с участниками рынка?

А.К.: Спросите застройщиков, кому из них я не ответил на телефонный звонок или не перезвонил? Мы со всеми встречаемся в спокойном режиме, обсуждаем проблемные вопросы. У меня дверь для девелоперов открыта всегда. С большинством из них я знаком уже лет 10–12, с того времени, как руководил в «Пермэнерго» управлением капитального строительства. У меня нет конфронтации или непонимания с девелоперами. Министерство всегда готово к диалогу. Более того, ежегодно по поручению губернатора Дмитрия Махонина проводятся встречи с застройщиками региона, мы слышим их, они — нас. Каждый выполняет свои задачи, тут не должно быть игры в одни ворота.

BG: Краевые власти готовят проект по повышению плотности и высотности застройки жилья в Перми. Некоторые участники рынка считают недостаточными планируемые меры. Как вы оцениваете готовящийся проект? Сохранится ли в Перми практика заключения соглашений с застройщиками по возведению социнфраструктуры?

А.К.: Плотность и высотность — два основных показателя строительства. Изменение этих предель-



МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРМСКОГО КРАЯ АНДРЕЙ КОЛМОГОРОВ

ных показателей мы обсуждали и с архитекторами, и с девелоперами. Если в Перми строятся высокие дома, в которых будет проживать большое число жителей, то и социальные объекты должны сразу возводиться. Есть нормативы градпроектирования, есть пешеходная, транспортная доступность. Власти и девелоперам надо идти навстречу друг другу и сближать позиции — это к вопросу о соглашениях.

Превышение нормативов при застройке конкретной территории ведет к увеличению численности населения, к повышенной нагрузке на

социальную и инженерную инфраструктуру. Но сегодня бизнес уже понимает свою социальную ответственность. Самый замечательный пример этого — комплексное развитие микрорайона Ива-1 компанией «Девелопмент-Юг». В микрорайонах «Ива спортивная» и ЖК «Погода. Теплые кварталы» построены новые детсады, детская поликлиника, возводится школа с бассейном. Недавно мы показывали этот микрорайон министру строительства РФ Иреку Файзуллину, он высоко оценил проект.

Если девелопер строит без превышения показателей высотности и плотности, то ответственность за соцобъекты берет на себя власть. Так, мы построили садики рядом с новыми жилыми комплексами, например, во Фролах, в Кондратово.

BG: По нацпроекту «Жилье и городская среда» за девять лет в крае надо возвести 14,9 млн кв. м жилья — это вдвое больше, чем вводилось в регионе за последние десять лет. Годовые объемы ввода жилья в крае с 1 млн кв. м надо увеличить до 1,6 млн кв. м. Как планируете повлиять на увеличение темпов строительства в регионе?

А.К.: Задача интересная и амбициозная. В крае есть достаточно перспективных мест для строительства, необходимо наращивать активность вовлечения земельных участков в оборот в целях жилищного строительства для обеспечения целевых объемов ввода жилья. Такая задача поставлена губернатором региона Дмитрием Махониным перед муниципалитетами, работа ведется. Федерация также идет региону навстречу в части принятия нового закона о комплексном развитии территории (КРТ). На федеральном и региональном уровнях сегодня уже приняты необходимые нормативные акты для реализации проектов КРТ. Мы определили три уполномоченные организации, которые будут в крае реализовывать подходы комплексного развития территорий — это «Корпорация развития Пермского края» (КРПК), «Пермское агентство инвестиционного жилищного кредитования» (ПАИЖК) и «Управление капитального строительства Пермского края». Эти операторы могут быть инициаторами, разработчиками проектов, через них может реализовываться КРТ.

Среди основных площадок под КРТ — микрорайон ДКЖ в Перми площадью 74 га. Там вместо 31 тыс. кв. м аварийного жилья планируется возвести 380 тыс. «квадратов» для 21 тыс. человек. Проекты КРТ запланированы и на территории Рязанского промузла, Центрального рынка, а также в городе Чайковском. Участок в Чайковском (12 га) расположен в одном из центральных планировочных районов, рядом с набережной. Там можно построить 26 тыс. кв. м жилья на 1,5 тыс. человек. Самый сложный проект — на территории микрорайона Камская долина, он рассматривается с учетом строительства третьего моста через Каму. Плановые сроки реализации проектов КРТ — 2022–2027 годы.

У МЕНЯ НЕТ КОНФРОНТАЦИИ ИЛИ НЕПОНИМАНИЯ С ДЕВЕЛОПЕРАМИ. МИНИСТЕРСТВО ВСЕГДА ГОТОВО К ДИАЛОГУ



ИНТЕРВЬЮ

Планируется также развивать жилую застройку в экономических центрах края: это Березники, Губаха, где «Еврохим» и «Метафракс» возводят дома для своих сотрудников. В территориях опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) — Чусовом и Нытве — сейчас рассматриваются вопросы комплексной застройки. Власти Чусового и Нытвы уже определили участки под возведение многоквартирных и частных домов. В сельских территориях тоже будет строиться жилье. Недавно встречались с собственником новой молочной фермы в Кыласово. Предприятию нужны работники, в том числе представители сферы ИТ-технологий для управления производством. Для сотрудников этой фермы уже строится новое жилье. Также подготовлен проект жилой застройки «Новое Кыласово» — мы войдем с ним в программу комплексного развития сельских территорий. В поселке выделяют примерно 170 участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Кроме того, в районах Прикамья надо увеличить объемы регистрации построенного, но не поставленного на учет жилья. Муниципалитетам поставлена задача проверять участки, выделенные под ИЖС, и контролировать регистрацию таких объектов.

ВГ: В Перми в последнее время начато и анонсировано много крупных проектов — планы по застройке Центрального рынка, строительство инфекционной больницы, оперного театра, галереи, музыкальной школы. Как оцениваете перспективы реализации этих проектов?

А.К.: Местоположение таких крупных проектов, как галерея, оперный театр, краевая инфекционная больница, определено. Строительство галереи начато. По оперному театру проектировщик работает (компания Werner Sobek, Agur и wNY). Планируем получить к декабрю проект и в следующем году начать его реализацию. Конкурс по определению подрядчика по строительству театра рассчитываем провести в первом полугодии 2022 года. Компания, которая возведет инфекционную больницу, выбрана (ООО «ЖБК-Строй»). Контракт с подрядчиком уже заключен. Также недавно получили проект краевой музыкальной школы — готовим закупочную документацию, в октябре на площадку выйдут строители.

Застройка Центрального рынка — это долгий переговорный процесс, причем все собственники этих земель, в соответствии с законодательством, могут участвовать в реализации этого проекта.

ВГ: Как оцениваете темпы расселения аварийного жилья в регионе? Можете ли назвать последние актуальные данные?

А.К.: Пермский край находится в лидерах по расселению ветхого и аварийного жилья. В прошлом году каждый десятый квадратный метр аварийного жилья в России был расселен на территории края. По решению федеральных властей жилье, признанное аварийным до января 2017 года, должно быть расселено к сентябрю 2025 года. С помощью федерального софинансирования в Прикамье расселяют объекты, признанные аварийными до января 2017 года, а с помощью



В 2021 ГОДУ КРАЮ ПОСТАВЛЕНА ЗАДАЧА СДАТЬ 1,3 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

региональной адресной программы — дома, признанные таковыми после января 2017 года. На момент формирования программы по расселению в Пермском крае насчитывалось примерно 840 тыс. кв. м аварийного жилья. Теперь до 2025 года нам осталось расселить чуть более 440 тыс. кв. м «аварийки» (получившей этот статус до 2017 года).

В 2020 году в Прикамье расселили около 100 тыс. кв. м аварийного жилья. С начала 2021 года край расселил уже 36,4 тыс. кв. м — это почти половина от плана на этот год. Мы свои показатели выполним однозначно. Губернатор держит исполнение целей нацпроекта на личном контроле. Важно, чтобы люди чувствовали позитивные изменения здесь и сейчас. Благодаря возможности перенести финансирование в крае планируется даже на год раньше срока завершить федеральную программу по расселению.

ВГ: Сколько проблемных домов насчитывается в регионе сегодня? Что сейчас делается для восстановления прав дольщиков? Какие цели стоят на этот год?

А.К.: На сегодня в реестре проблемных объектов Пермского края 58 домов. По 53 домам застройщики признаны банкротами. По шести домам обманутых дольщиков уже нет — конкурсные управляющие продали имущество должников, рассчитались с дольщиками. По 19 домам принято решение об их достройке. Дольщики 17 домов получают выплаты, среди них дольщики объекта самого крупного долгостроя — Первого Пермского микрорайона. По 11 домам в этом году будет решено, завершать долгострои или выплачивать людям деньги.

По пяти домам более чем на полгода просрочена передача квартир по договорам долевого участия. Девелоперы завершают дома самостоятельно под контролем минстроя. На финишной прямой дома по ул. КИМ, 606, в Перми и ул. Декабристов, 36, в Чайковском — инспекция Госстройнадзора уже выдала заключения о соответствии зданий всем строительным нормам и требованиям, теперь застройщикам осталось получить разрешения на ввод в эксплуатацию. Завершаются строительные работы на объекте

по ул. Пушкарской, 142. Этот дом достраивается с помощью финансовой поддержки края. Продолжается также строительство домов на улицах Подводников, 88б, и Революции, 2а.

ВГ: Какие социальные объекты строятся сейчас в регионе? Какие из них сдадут в ближайшее время?

А.К.: На завершающей стадии строительства врачебные амбулатории в Гамово, Савино, Зюкайке, поликлиники в Кудымкаре и в Орджоникидзевском районе Перми, а также общежитие для иногородних студентов на Вышке II. Готовимся к началу строительства галереи, краевой музыкальной школы, стадиона «Энергия». Продолжаем возведение хирургического корпуса в Кудымкаре, больниц в Полазне, Чердыни, корпусов техникумов им. Швецова, им. Славянова. Вообще в Прикамье большой объем строительства объектов инфраструктуры, в том числе социальной, все не перечислить. Например, недавно я был в Бардымском районе — там в этом году в стройке, реконструкции и капремонте примерно 160 объектов.

Беседовала Евгения Ахмедова

ЕСЛИ В ПЕРМИ СТРОЯТСЯ ВЫСОКИЕ ДОМА, В КОТОРЫХ БУДЕТ ПРОЖИВАТЬ БОЛЬШОЕ ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ, ТО И СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ ДОЛЖНЫ СРАЗУ ВОЗВОДИТЬСЯ



ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС

В БЛИЖАЙШИЕ ДЕВЯТЬ ЛЕТ В ПЕРМСКОМ КРАЕ НЕОБХОДИМО ПОСТРОИТЬ ПОЧТИ 15 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ. ОСНОВНАЯ ДОЛЯ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ОБЪЕМОВ ПРИХОДИТСЯ НА РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР. ОДНАКО УЖЕ С 2012 ГОДА В ПЕРМИ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛИЩНУЮ ЗАСТРОЙКУ, И СЕГОДНЯ, ПО СЛОВАМ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ЭТА ПРОБЛЕМА СТАЛА ЕЩЕ ОСТРЕЕ. ВЛАСТИ ПРИКАМЬЯ РАССЧИТЫВАЮТ, ЧТО ИЗМЕНИТЬ СИТУАЦИЮ К ЛУЧШЕМУ ПОЗВОЛИТ ПРОГРАММА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДРАЗУМЕВАЮЩАЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ЗАСТРОЕННЫХ УЧАСТКОВ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ПОКА ЗАТРУДНЯЮТСЯ ОЦЕНИТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЭТОГО ИНСТРУМЕНТА, НО НАДЕЮТСЯ, ЧТО ОН ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПОМОЖЕТ СОКРАТИТЬ НЕХВАТКУ ПЛОЩАДОК. ПО ИХ ОЦЕНКАМ, ПРОГРАММА НАЧНЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ НЕ РАНЕЕ ЧЕМ ЧЕРЕЗ ПАРУ ЛЕТ.

ЕКАТЕРИНА АРТЕМОВА

В 2021 году в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» в Пермском крае должно быть сдано в эксплуатацию 1,293 млн кв. м жилья. По данным Пермьстата, за первые полгода на территории региона в эксплуатацию сдано 499,7 тыс. кв. м жилых помещений. Объем ввода многоквартирного жилья составил 268,9 тыс. кв. м, индивидуального — 230,7 тыс. кв. м.

К 2030 году в Прикамье по нацпроекту необходимо построить 14,9 млн кв. м жилья — в два раза больше, чем вводилось в регионе за последние десять лет. Годовой объем ввода жилья за это время планируется увеличить с 1,07 млн кв. м до 1,63 млн кв. м. Выполнение основной доли объемов обеспечит краевая столица — в Перми за девять лет будет введено 7,77 млн кв. м жилья. Объемы строительства города должны вырасти с 638,7 тыс. кв. м в 2021 году до 1 млн кв. м к концу 2030-го.

«В крае есть все возможности исполнить целевые показатели нацпроекта. В 2020 году регион продемонстрировал темпы прироста объемов ввода жилья (3,58%) выше среднего среди субъектов ПФО (–2,56%) и Российской Федерации (0,15%). Более пяти лет подряд в Прикамье вводится в эксплуатацию свыше 1 млн кв. м жилья. Объем ввода ежегодно растет. Например, в 2019 году введено в эксплуатацию 1,172 млн кв. м жилья, в 2020-м — 1,214 млн кв. м», — напомнили в министерстве строительства края.

За последние годы участники рынка не раз поднимали проблему дефицита земельных участков, в особенности в краевой столице. По данным ассоциации «Пермские строители», нехватка участков для застройки в Перми наблюдается с 2012 года. По словам генерального директора компании «Орсо групп» Михаила Бесфамильного, сейчас эта проблема стала особенно острой. «Если ранее гектар земли в близких к центру города районах, например в Индустриальном, стоил около 100 млн руб., то сейчас из-за нехватки участков цена гектара доходит до 200 млн руб.», — пояснил господин Бесфамильный.



К 2030 ГОДУ В ПРИКАМЬЕ ПО НАЦПРОЕКТУ НЕОБХОДИМО ПОСТРОИТЬ 14,9 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

Руководитель отдела маркетинга застройщика «ПМД» Артем Савельев отмечает, что дефицит земли в краевом центре во многом обусловлен действующими градостроительными нормами. «В Перми много хороших районов для развития — Парковый, Садовый, часть Индустриального района. Но коэффициент плотности их застройки — 0,3. Понятно, что это запретительный коэффициент. Даже если у кого-то там есть участки, с таким коэффициентом их никто не развивает. Сейчас власти региона меняют эту ситуацию, обсуждаются изменения в правила землепользования и застройки для нормализации параметров плотности и высотности. Думаю, когда эти поправки будут приняты, ситуация с дефицитом участков изменится к лучшему», — полагает господин Савельев.

Напомним, в начале 2021 года муниципальное правительство анонсировало возможное повышение плотности застройки на территории города. В июне краевые власти представили концепцию проекта. К примеру, было предложено изменить формулу подсчета коэффициента плотности застройки участков: исходить из площади жилья на участках и площади коммерческих помещений. Площадь мест общего пользования и парковок в цокольном или надземном этажах учитываться не будет. Минстрой предложил также повысить коэффициент плотности застройки до 1,6 в спальных районах, что позволит возводить там больше жилья. Предельные параметры застройки в зонах Ц-1, Ц-2, Ж-1 и Ж-2 будут менять с помощью установления новой подзоны в ПЗЗ. Устанавли-

вать новую подзону будет можно, если участок обеспечен местами в школах и садах или у заявителей есть источники финансирования для этого обеспечения. В начале июля краевые власти представили проект комиссии по землепользованию и застройке. Комиссия направила проект на публичные слушания.

Власти Прикамья планируют решить проблему дефицита земли и увеличить темпы жилищного строительства также за счет программы комплексного развития территорий (КРТ). В конце прошлого года в Градостроительный кодекс РФ были внесены изменения в части комплексного развития территорий. Поправки позволяют применять подход КРТ для территорий жилой и нежилой застройки, а также развивать неза-

МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ — ОДИН ИЗ НАИБОЛЕЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ

строенные площадки и участки, находящиеся в частной собственности. Инициировать реализацию проектов КРТ смогут и органы власти, и собственники земельных участков. Законодательство дает возможность для каждого региона разработать собственные подходы для реализации проектов КРТ.

В краевом минстрое подчеркивают, что в регионе довольно много перспективных мест для строительства. «Необходимо наращивать активность вовлечения земельных участков в оборот в целях жилищного строительства для обеспечения целевых объемов ввода жилья. Такая задача поставлена губернатором перед муниципалитетами, работа ведется. Механизм комплексного развития территорий — один из наиболее перспективных. Он позволяет одновременно развивать жилую и нежилую застройку, инженерную и дорожную инфраструктуру», — рассказали в пресс-службе ведомства.

В 2022–2027 годах в Пермском крае планируется реализовать пять масштабных проектов КРТ в Перми и Чайковском. Сейчас по этим проектам ведется разработка концепций и мастер-планов участков. Кроме того, рассматриваются возможности реализовать проекты комплексного развития сельских территорий, например в селе Кыласово (Кунгурский район) сейчас ведется разработка концепции.

Отвечать за исполнение решений краевого правительства по КРТ будут АО «Корпорация развития Пермского края» (КРПК) и АО «Пермское агентство инвестиционного жилищного кредитования» (ПАИЖК). Операторы займутся регулированием вопросов, связанных с застройкой, с учетом всех требований законодательства. КРПК и ПАИЖК также будут координировать взаимодействие всех сторон, заинтересованных в проектах КРТ.

Кроме того, для упрощения поиска участков в региональной системе обеспечения градостроительной деятельности (РИСОГД), запущенной в начале этого года, появится вкладка «банк земельных участков» (на уровне региона и муниципалитетов), которая упростит подбор участков для инвестпроектов, а также оценку площадки для бизнеса. С помощью ресурса можно будет найти и участки, не поставленные на кадастровый учет.

Заместитель гендиректора консалтинговой компании «ЮКЕЙ» Анжелика Сабурова полагает, что КРТ при его активном использовании позволит преодолеть дефицит территорий для застройки в регионе. «Если говорить о преимуществе КРТ в разрезе расширения территории (КРТ, безусловно, имеет много других преимуществ), то можно



В ПЕРМСКОМ КРАЕ ЕСТЬ УДАЧНЫЕ ПРИМЕРЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ, НАПРИМЕР ПРОЕКТ «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»

отметить возможность вовлечения в застройку большого количества участков. Так, расширены возможности изъятия земельных участков и иной недвижимости в рамках проектов КРТ. Теперь это может быть не только незастроенный участок или участок с аварийными объектами, но и часть территории, где находятся различные объекты, которые впоследствии могут быть изъятые у собственников для целей застройки», — объясняет госпожа Сабурова. В качестве преимуществ КРТ с позиции инвесторов она выделяет прозрачность процедур, четкие обязательства, возлагаемые на публичное образование с конкретными сроками (например, это могут быть обязательства по строительству или реконструкции объектов транспортной, инженерной социальной инфраструктуры, по принятию решений об изъятии участков, по утверждению документации по планировке территории и так далее). Эксперт также обращает внимание, что градостроительный кодекс предусматривает возможность принятия публичным образованием актов, устанавливающих льготы и меры господдержки лицам, заключившим договор о КРТ.

Михаил Бесфамильный затрудняется оценить, насколько программа КРТ поможет в решении

проблемы. «Мы поймем это только тогда, когда увидим конкретные результаты ее реализации. Пока программы нет, и в ближайший год она вряд ли начнет действовать. Затем участки выставят на торги, проведут эти аукционы, застройщик разработает проект и приступит к строительным работам — это еще примерно год. Соответственно, думаю, в предстоящие пару лет мы не будем наблюдать снижения дефицита земли», — считает глава «Орсо групп».

Банк земельных участков, по его мнению, вряд ли сильно изменит положение. «Я пока не очень хорошо знаю, что это за инструмент. Но мне кажется, если бы участки были, их бы выставляли на торги. Если торги не проходят, значит земли нет. Как именно банк мне поможет как застройщику, пока не совсем понятно», — отмечает предприниматель.

Директор по развитию группы «Мегаполис» Михаил Крепак соглашается, что комментировать новые механизмы рано. «Но мы поддерживаем КРТ. Пока у нас достаточно участков для развития, однако мы не исключаем, что в будущем примем участие в такой программе. Сейчас изучаем правила и регламенты. Программы КРТ подразумевают редевелопмент территорий, и это дей-

ствительно лучший выход из сложившейся ситуации. В столице застройщики давно занимаются редевелопментом», — говорит господин Крепак.

В Перми уже есть примеры редевелопмента территорий. Так, на площадке бывшей табачной фабрики ГК «КОРТРОС» построила элитный жилой комплекс «Астра», а компания «ПМД» возвела на части территории Пермской научно-производственной приборостроительной компании ЖК «Солнечный город».

По словам Артема Савельева, при редевелопменте территории наличие на ней каких-либо зданий и сооружений мало влияет на сложность реализации проекта, но подготовка концепции и согласования градостроительной документации занимает много времени. «С этой точки зрения для инвестора быстрее, а значит, выгодней строить на свободном участке, изначально предназначенном именно для возведения жилья. Но реновация территорий и развитие города — тоже интересная для застройщика задача. Поэтому хотелось бы большей диверсификации проектов: чтобы были как простые, с уже понятными параметрами застройки, так и сложные, когда территорию нужно развивать», — считает руководитель отдела маркетинга ПМД. ■

УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ ПЕРМСКОГО КРАЯ! ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

От лица всего коллектива Строительной группы «Развитие» и от себя лично поздравляю вас с профессиональным праздником. Строитель — одна из самых созидательных, мирных, но в то же время и сложных профессий в обществе. Во все времена архитекторы, проектировщики, инженеры и рабочие этой отрасли пользовались заслуженным почетом и уважением. Сейчас строительная отрасль является настоящим локомотивом экономики страны. Благодаря спросу на материалы, металл, электротехническую и кабельную продукцию строители обеспечивают загрузкой тысячи промышленных предприятий, а сотни тысяч человек работой.

Сегодня в строительной отрасли Пермского края работает более 40 тыс. человек. Несмотря на сложную ситуацию, в прошлом году в регионе было построено более 1 млн кв. м жилья, или почти 17 тыс. квартир.

В этом году исполняется десять лет со дня выхода Строительной группы «Развитие» на рынок Пермского края. За это время компания сдала в эксплуатацию 190 тыс. кв. м недвижимости в семнадцати домах. Все объекты были сданы точно

в срок. Девять домов сейчас находятся в стадии строительства, в ближайших планах СГ «Развитие» — строительство еще четырех жилых комплексов. Благодаря труду наших специалистов тысячи жителей Прикамья обеспечены современным жильем.

Совсем скоро мы объявим старт продаж в новом жилом комплексе «Восход» в Индустриальном районе Перми. Комплекс из трех домов общей площадью более 85 тыс. кв. м станет одним из самых крупных проектов за всю историю Строительной группы «Развитие».

Мы рады, что вместе с коллегами по отрасли в буквальном смысле строим будущее нашего любимого города, преобразая его облик современной застройкой,

проектами на основе самых передовых архитектурных решений. Благодаря нам с вами тысячи и тысячи жителей Прикамья обеспечиваются новыми, комфортными квартирами, а наши дети ходят в современные школы, детские сады, играют на современных и безопасных детских площадках. Уверен, что мы с вами не будем останавливаться на достигнутом и совместными усилиями сделаем Пермский край еще лучше.

Отдельную благодарность хочется выразить ветеранам строительной отрасли, которые посвятили работе всю свою жизнь и сейчас передают свой бесценный опыт молодым специалистам. Огромное вам спасибо!

Алексей Раев



не правах рекламы

«НЕОБХОДИМО ИСКАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕСУРС ПО ВСЕМ ФРОНТАМ»

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ КРАЕВОЙ СТОЛИЦЫ СЕГОДНЯ НАХОДЯТСЯ В ФОКУСЕ ВНИМАНИЯ: С ОДНОЙ СТОРОНЫ, МУНИЦИПАЛИТЕТ АКТИВНО ПРОВОДИТ АУКЦИОНЫ И ПРОДАЕТ УЧАСТКИ, С ДРУГОЙ – ИЗЫМАЕТ ЗЕМЛЮ ПОД КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ К 300-ЛЕТИЮ ПЕРМИ. И. О. ЗАМГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ, НАЧАЛЬНИК ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЕЛЕНА ГОНЦОВА РАССКАЗАЛА О ТОМ, КАК ТЕПЕРЬ ГОРОД ВЫСТАВЛЯЕТ ТЕРРИТОРИИ НА ТОРГИ, ЗАЧЕМ ПРОВОДИТ МАСШТАБНУЮ РЕВИЗИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ И КАКИМ ОБРАЗОМ РЕШАЕТ СПОРЫ ПРИ ИЗЪЯТИИ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА УЛИЧНО-ДОРОЖНЫХ ОБЪЕКТОВ.

BUSINESS GUIDE: Елена Николаевна, каковы сегодня приоритеты земельной политики города?

Елена Гонцова: Мы сформировали несколько приоритетов на этот и ближайшие годы. В этом году мы зашли в федеральный эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Наряду с Республикой Татарстан, Иркутской областью и Краснодарским краем, Пермский край и Пермь, в частности, выбраны в качестве пилотной площадки по созданию такого ресурса. Цель разработки нового инструмента — навести порядок в правах, в земельных и имущественных отношениях между частными собственниками, регистрационными органами и системой налогообложения, и понять, какими ресурсами обладает конкретно наш город.

Еще одна приоритетная задача — увеличить количество земельных участков, которые реализуются на торгах. За первые полгода реализовано более 70% выставленных на аукционы земельных участков. В этом году мы изменили подходы к проведению данной процедуры, сделали ее предельно прозрачной. Теперь мы не только определяем начальную цену, площадь и вид разрешенного использования земельного участка, но еще и включаем в аукционную документацию минимальные и максимальные допустимые параметры к объекту капитального строительства. Это позволяет каждому участнику еще до начала торгов оценить свои возможности исходя из установленных требований, а муниципалитету — получить именно тот объект, под строительство которого предоставляется участок. Тем самым мы фактически исключаем мошеннические схемы, когда на участке под ИЖС строят многоквартирный дом или, например, объект позиционируется как ИЖС, но по факту таковым не является. При этом в обоих случаях земля приобретает практически на льготных условиях, потому что по законодательству у участка под готовый частный жилой дом низкая выкупная стоимость.

Следующий важный для нас пункт — постоянный мониторинг земельных участков на территории Перми. Мы ищем новые площадки для строительства многоквартирных домов, индивидуального жилья и коммерческих объектов. В том числе рассматриваем территории, которые могут быть включены в программу по расселению ветхого и аварийного жилья. Это позволило нам за первые полгода выставить на аукционы четыре новых участка под строительство многоквартирных домов, предложить новые участки под ИЖС. Как результат — более 90% новых участков были реализованы.

Еще один крупный проект — изъятие земли для нужд города. Сегодня в рамках этой процедуры изымаются земельные участки в центральном районе Перми, а также вдоль улиц Крисанова и Карпинского. Процесс идет, к сожалению, не так быстро, как бы нам хотелось, в том числе из-за судебных споров. Но мы понимаем, что это ра-



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ

НАЧАЛЬНИК ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПЕРМИ ЕЛЕНА ГОНЦОВА

бота, без которой в Перми не смогут быть реализованы крупные проекты по строительству и реконструкции дорог, а также благоустройству городского пространства.

BG: Каковы планы по реализации земельных участков на этот год?

Е.Г.: В первом полугодии 2021 года на аукционы было выставлено 63 участка, реализовать удалось 45 из них, это более 70% от общего количества. При этом число реализованных участков во втором квартале 2021 года увеличилось в полтора раза по сравнению с первым кварталом. Например, в первом квартале мы реализовали 18 площадок из 31 (58%), а во втором — 27 из 32 (84%). На торгах были представлены как новые, так и ранее выставившиеся, но не проданные активы. Наиболее востребованными, конечно, оказались участки, выставленные на аукционы впервые — из 44 таких объектов мы реализовали 42. В основном это земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). До конца года планируется реализовать еще порядка 24 участков под ИЖС общей площадью 2,5 га. Сейчас ведем подготовку торгов по этим территориям.

Параллельно мы прорабатываем новое направление: выставление на торги территорий под блокированную жилую застройку. Это когда на одном участке строится несколько блокированных жилых объектов, а не один дом. При этом на аукцион земля выставляется единым лотом, а уже после застройки участок делится исходя из количества возведенных блоков. Мы считаем, что

таким образом земля может быть использована более эффективно и комплексно, и это даст на выходе большее количество жилья. В перспективе под блокированную застройку могут быть реализованы территории в Орджоникидзевском районе. Один из таких участков планируем распродать в уже четвертом квартале 2021 года.

Помимо участков под строительство жилья, мы продолжаем выставлять на аукционы землю для размещения магазинов, складских объектов, объектов бытового обслуживания. Уже запущена процедура организации торгов по 13 таким участкам, их общая площадь превышает 5,1 га. Кроме того, планируем предложить примерно 12 участков общей площадью 2,7 га для размещения объектов коммерческого назначения.

BG: А как обстоят дела с площадками под многоквартирные дома? Это один из наиболее востребованных сегментов.

Е.Г.: Мы все понимаем, что земля — это ограниченный и исчерпаемый ресурс. Свободные территории, которые можно было бы без дополнительных действий и усилий вовлечь в жилищное строительство под те или иные виды застройки, сегодня отсутствуют. Поэтому мы рассматриваем либо расселение ветхого и аварийного жилья, либо формирование участков, которые уже прилегают к застроенной территории, но это, конечно, в основном под ИЖС, а не многоквартирные дома.

Тем не менее мы выставляем на торги участки под многоквартирную жилую застройку. Наша задача — обеспечить комплексный подход к ос-

воению таких территорий, поэтому участки под многоквартирное жилье стараемся формировать в непосредственной близости друг от друга. В этом году мы подготовили пять площадок для строительства многоквартирных домов. Участки в Орджоникидзевском районе по улицам Менжинского, 6 и 8, и по улице Лобачевского, 4, как раз расположены рядом. Градостроительные регламенты позволяют строить здесь дома различной этажности. Для каждого участка установлено значение по максимальному объему застройки. Так, на участке по улице Лобачевского, 4, максимальный объем застройки составляет 15,8 тыс. кв. м. На участках по улице Менжинского, 6 и 8, также действует ограничение по максимальному объему застройки: 27,5 тыс. кв. м и 24,4 тыс. кв. м соответственно. Помимо этого, подготовлены две территории в Индустриальном районе: по ул. Подводников, 20, и Капитана Гастелло, 6. Это зона многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Ж-1. Здесь допускается строительство многоквартирных домов высотой до 10 этажей. Максимальный объем застройки участка на Подводников, 20, составляет 6,2 тыс. кв. м, по улице Гастелло, 6, — 4 тыс. кв. м. По результатам торгов 29 июля участок на ул. Подводников был арендован АО «СЗ «Пермглавснаб» за 18,3 млн руб. в год, это на 13,6 млн больше первоначальной цены. На победу в этом аукционе претендовали 15 участников.

В планах на 2022 год — реализация участков под строительство многоквартирных домов в Орджоникидзевском, Мотовилихинском и Свердловском районах, а также в микрорайоне Гайва.

Перспективной территорией для строительства многоквартирного жилья по-прежнему остается микрорайон Дворца культуры железнодорожников. Часть микрорайона сегодня занята аварийным жильем. По мере расселения здесь будут формироваться земельные участки. На торги может быть выставлено до 4,7 га земли.

BG: Удастся ли за счет торгов «закрыть» дефицит земельных участков под многоквартирную жилую застройку, о котором заявляют девелоперы?

Е.Г.: Интерес девелоперов к земле есть всегда. Пермь — это город, который развивается, а развитие жилищного строительства — одно из знаковых направлений. Мы готовы от девелоперов слышать и понимать вопросы, связанные с количеством земельных участков, выставляемых на торги. Действительно, в предыдущие годы, возможно, эта работа велась не так активно, как застройщики от нас ожидали. При этом мы знаем, что в собственности коммерческих организаций есть большое количество участков, подходящих для строительства многоквартирного жилья, но они не используются для этой цели. То есть застройщики имеют в собственности земельные участки, но, видимо, ожидают каких-то более комфортных условий для реализации своих проектов. Я бы призвала девелоперов пересмо-

треть свои позиции и, исходя из презентованных краевым минимущества и градостроительной деятельности материалов по изменению плотности и высотности застройки в Перми, начинать осваивать участки, которые находятся в их собственности. Нужно использовать уже имеющийся запас — площадки есть и в центральной части Перми, и в прилегающих к центру районах. Здесь необходимо искать земельный ресурс, что называется, по всем фронтам. Не только в землях муниципалитета, но и в тех частных землях, которые по каким-то причинам не вовлекаются в оборот.

BG: Как реализуются земельные участки на торгах — в аренду или в собственность?

ЕГ.: Под многоквартирную жилую застройку участки реализуются на праве аренды. Срок аренды вычисляется исходя из площади земельного участка по определенной формуле. Стоимость аренды определяется по результатам рыночной оценки в зависимости от местоположения и площади. После того как дом вводится в эксплуатацию, собственники дома становятся единственными правообладателями этого участка. Если говорить об объектах ИЖС, мы также торгуем право аренды, а собственник после завершения строительства может выкупить участок, а может продолжить арендовать. В отношении коммерческих объектов действует то же правило.

BG: Как это влияет на доходы муниципалитета, сколько город получает от продажи права аренды земельных участков? Насколько вырастает цена земельных участков в ходе торгов?

ЕГ.: В этом году реализация земельных участков уже принесла в городской бюджет 106,8 млн руб. Большая часть лотов была продана с превышением начальной цены. Лишь 13 из 54 участков были реализованы по стартовой цене. В отдельных случаях итоговая стоимость превышала начальную более чем в 12 раз. Например, стоимость одного из участков под ИЖС в Мотовилихинском районе в ходе торгов увеличилась со 150 тыс. до 1,9 млн руб. Самый высокий показатель по доходу от реализации земельного участка зафиксирован на аукционе в июне 2021 года. Тогда участок под размещение магазина в Орджоникидзевском районе при начальной цене 1,2 млн руб. был реализован за 3,3 млн руб.

В этом году мы фиксируем повышенный спрос на земельные участки. Это касается как земли под ИЖС, так и участков для коммерческой деятельности. Сравнивать данные по реализации с показателями прошлого года не совсем корректно, поскольку в 2020 году в связи с эпидемиологической обстановкой два месяца аукционы не проводились. Но если смотреть показатель по доходам за первое полугодие за последние три года, то можно проследить положительную динамику. Так, реализация земельных участков в январе — июне 2019 года принесла в бюджет 51,3 млн руб., за шесть месяцев 2020 года — 25 млн руб., а в первом полугодии 2021 года — уже 93,8 млн руб.

Мы связываем увеличение спроса, прежде всего, с ликвидностью земель, которые выставляем на торги. Мы стараемся формировать участки, которые действительно будут интересны как жителям для ИЖС, так и коммерческим организациям для реализации их бизнес-интересов. Кроме того,

влияние на спрос оказывает сезонность, поскольку большая часть участков приходится на ИЖС.

BG: Муниципалитет не только реализует земельные активы, но и проводит их «инвентаризацию» в рамках создания Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Какую работу в этом направлении ведет администрация Перми?

ЕГ.: Действительно, с 29 июня этого года у муниципалитетов появились новые полномочия в рамках федерального закона 518-ФЗ. Они связаны с правом выявлять правообладателей незарегистрированных объектов недвижимости. У нас теперь появилось право посылать запросы в Федеральную налоговую службу, полицию, пенсионный фонд, ЗАГС, а также к нотариусам. Процедура складывается из нескольких этапов. Сначала мы ищем фактического или потенциального правообладателя. Затем направляем ему уведомление и предлагаем внести регистрационные сведения в Единый реестр сведений о недвижимости (ЕГРН). У владельца есть 45 дней, чтобы направить свои замечания. Если правообладатель никак не реагирует, департамент земельных отношений направляет данные в Росреестр, чтобы внести в ЕГРН сведения о владельце.

Разумеется, эти действия не заменяют собой регистрацию права в ЕГРН, но они являются основанием для начисления владельцу налогов на объект недвижимости. То есть у собственника возникают обязательства по уплате налогов, но распоряжаться объектом он не сможет, пока не оформит пакет документов. Для города плюс этой работы в том, что создается полноценная информационная база, благодаря которой мы имеет сведения обо всех территориях, даже тех, которые раньше считались «белыми пятнами». Кроме того, пополняется налогооблагаемая база и муниципальный бюджет, который в дальнейшем направляется на строительство детских садов и школ, реконструкцию дорог и благоустройство территорий.

BG: На каком этапе находится процесс наполнения сведениями Единого реестра недвижимости?

ЕГ.: Полномочия у нас появились чуть больше месяца назад, до этого мы вели предварительную работу. Она была связана с информированием населения и с анализом тех объектов, которые не имеют правообладателей в ЕГРН. Работа проводилась в плотном взаимодействии с управлением Росреестра по Пермскому краю. Мы проанализировали перечень участков и объектов без прав, предоставленный Росреестром, и сопоставили его с собственными информационными базами. По итогам этой работы внесли в ЕГРН данные о 932 земельных участках и 10,3 тыс. объектов недвижимости. Как результат — количество земельных участков и объектов недвижимости, по которым в ЕГРН нет сведений о правообладателях, снизилось на 22%. Сегодня нам необходимо проанализировать и выявить правообладателей еще почти 3,5 тыс. участков и 35,5 тыс. объектов недвижимости.

База ЕГРН, которую мы наполняем сведениями о правообладателях, станет основой для создания Единого информационного ресурса о земле и недвижимости. В идеале это должна быть единая информационная площадка, где будут со-

держаться сведения обо всех объектах недвижимости и земельных участках в городе. При этом будет отражаться не просто факт их существования, а все ограничения, обременения и градостроительные регламенты, которые распространяются на земельный участок. То есть все охранные зоны, зоны с особыми условиями использования территории, объекты культурного наследия, водные объекты и так далее. Благодаря данному ресурсу в режиме онлайн можно будет увидеть все ограничения по конкретному земельному активу, а значит — заранее просчитать потенциальные возможности и риски. Фактически это похоже на то, что Пермь уже делала, когда создавала публичный портал информационной системы градостроительной деятельности (ИСОГД), просто в федеральном масштабе.

Каждый из регионов-участников пилотного проекта должен предложить свою схему, свою картографическую площадку. По результатам эксперимента на федеральном уровне определят оптимальный вариант и транслируют его регионам в виде нормативной базы. Эксперимент запланирован до конца 2021 года.

BG: Часть земельных участков администрация Перми выкупает для муниципальных нужд. Расскажите подробнее о процессе изъятия земли по крупным проектам. Какова общая площадь и количество участков?

ЕГ.: Изъятие для муниципальных нужд — это плановая, системная работа, которую департамент ведет постоянно. С 2018 года этой работе уделяется особое внимание в связи с реализацией крупных проектов в сфере дорожного строительства. Основная цель проектов — создание комфортной и благоприятной городской среды, в том числе качественной транспортной инфраструктуры. Для этого мы изымаем земельные участки в Центральном планировочном районе, по улицам Крисанова и Карпинского. Процедура здесь следующая. Разрабатывается документация по планировке территории, затем выходит распоряжение по земельным участкам, которые попадают в границы строительства и реконструкции дорожных или других линейных объектов. Муниципалитет запрашивает у собственников земли перечень объектов недвижимости, производит их оценку, после чего направляет владельцам соглашение об изъятии.

На сегодняшний день по Центральному планировочному району у нас подписаны соглашения с собственниками об изъятии семи земельных участков: трех участков по улице Петропавловской, 77, трех — по Комсомольскому проспекту, 59а, и одного участка по улице Николая Островского, 93. Также вступили в силу решения суда по трем земельным участкам по ул. Ленина, 84а. Все правообладатели получили компенсацию за свои участки и расположенные на них объекты недвижимости. Всего изъятию подлежат 52 объекта: 26 земельных участков и 26 объектов недвижимости, расположенных на этих участках. Сейчас в суде мы находимся по 21 иску о принудительном изъятии земельных участков. Судебные иски поданы в отношении тех правообладателей, которые отказались добровольно заключать соглашение. Мы понимаем, что отказ, прежде всего, связан с определением выкупной стоимости.

Реконструкция улицы Карпинского предполагает расширение ее до четырех полос, а также строительство круговой развязки улиц Карпинского и Советской Армии. Для этого потребуются изъять 26 земельных участков по улице Карпинского от улицы Советской Армии до улицы Архитектора Свиязева. Уже принято решение об изъятии 19 участков общей площадью 5,8 тыс. кв. м. Кроме того, планируется изъять еще 13 земельных участков по улице Карпинского от шоссе Космонавтов до улицы Мира. По трем из них уже приняты решения, площадь территории составляет 3,5 тыс. кв. м. Сегодня в отношении десяти земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости проведены оценочные работы. Соглашения направлены правообладателям.

В рамках строительства дороги по ул. Крисанова до шоссе Космонавтов со строительством моста через Данилиху и развязки с эстакадой над шоссе Космонавтов утверждены проекты планировки и межевания. Предполагается изъятие 41 земельного участка. По 18 участкам проводятся оценочные работы, которые планируется завершить в конце третьего квартала 2021 года. После проведения оценки соглашения об изъятии будут направлены правообладателям.

Оценочный отчет производится на основании тех документов, которые нам предоставляют сами правообладатели. Безусловно, мы проверяем статус этих объектов недвижимости, сравниваем с данными Росреестра, учитываем фактический внешний облик. Иногда оказывается, что некоторые объекты обозначены как капитальные строения, хотя по факту таковыми не являются — это, например, павильоны для нестационарной торговли. Департамент планомерно отстаивает свою позицию в судах. Судебная практика различная: есть решения, которые подтвердили нашу первоначальную оценку; есть решения, по которым закреплена позиция предпринимателей.

BG: Насколько изъятие земли затратно для города?

ЕГ.: Денежные средства на выкуп участков заложены на 2021-й и последующие годы, это несколько сотен миллионов рублей. Их источниками являются муниципальный и региональный бюджеты в пропорции 25% на 75%. Из-за процессов в судах, растянутых по времени, средства на 2021 год, возможно, в полном объеме не будут использованы. Мы рассчитываем, что они будут перенесены на более поздний срок.

Хочу напомнить, что подобные масштабные строительные работы у нас проводились не так давно. Но информация о том, что между улицами Чкалова и Стахановской был рынок, а на Средней дамбе был лог, из памяти пермяков уже стерлась, хотя в рамках жизни города это произошло буквально вчера. Те процессы, возможно, происходили более спокойно, потому что это не было связано с центром, где находится масса объектов недвижимости и застроенные территории. Но я уверена, что все предпринимаемые нами действия направлены на улучшение городской среды, на повышение комфорта пешего передвижения и транспортного сообщения. Может быть, и предпринимателям, в отношении которых производится изъятие, имеет смысл думать и об этом тоже.

Беседовала Светлана Быкова

ПЕРМЬ — ЭТО ГОРОД, КОТОРЫЙ РАЗВИВАЕТСЯ, А РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА — ОДНО ИЗ ЗНАКОВЫХ НАПРАВЛЕНИЙ



СТАВКИ СДЕЛАНЫ

РЫНОК ИПОТЕКИ В ПЕРМСКОМ КРАЕ, КАК И В ЦЕЛОМ ПО СТРАНЕ, ПРОДОЛЖАЕТ НАРАЩИВАТЬ ОБОРОТЫ. ЗА ПЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2021 ГОДА ОБЩИЙ ОБЪЕМ КРЕДИТОВАНИЯ В РЕГИОНЕ ДОСТИГ 35,4 МЛРД РУБ., ПРИБАВИВ 65% К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА. НО СПРОС НА НОВОЕ ЖИЛЬЕ И ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА УЖЕ НЕ РАСТУТ ТАКИМИ ЖЕ ЛИХОРАДОЧНЫМИ ТЕМПАМИ, КАК В ПРОШЛОМ ГОДУ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО АНОМАЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ ЛЕТА 2020-ГО, КОГДА ПРОДАЖИ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ, А ВСЛЕД ЗА НИМИ И ЦЕНЫ РЕЗКО СКАКНУЛИ ВВЕРХ, НЕ ПОВТОРИТСЯ.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

ИПОТЕКА НА ВЫРОСТ По предварительным данным госкорпорации ДОМ.РФ, за шесть месяцев 2021 года в России было выдано 936 тыс. ипотечных кредитов. Это на 44% больше, чем в первом полугодии 2020 года. Общий объем выдачи составил почти 2,7 трлн руб. (+74% к аналогичному периоду прошлого года). Аналитики ДОМ.РФ отмечают, что в первые месяцы этого года рыночные ставки по ипотеке сохранялись вблизи минимумов. Так, например, средний уровень ипотечной ставки в апреле составил 7,3% (+0,07 п. п. к марту 2021 года), средняя ставка на первичном рынке — 5,82% (0,09 п. п. к марту), на вторичном рынке — 8,05% (+0,16 п. п. к марту). В рамках льготных ипотечных программ выдавалось около 30% всех ипотечных кредитов, при этом на первичном рынке доля льготной ипотеки составляет около 95%.

Рост ипотечного кредитования наблюдается и в Пермском крае. Так, по данным Банка России, за пять месяцев в Пермском крае было выдано 16,8 тыс. жилищных кредитов — это на 43,5% больше, чем в январе — мае 2020 года (11,7 тыс. кредитов). Общий объем кредитования достиг 35,4 млрд руб., прирост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — 65,4% (21,4 млрд руб. за пять месяцев 2020 года). Средневзвешенная ставка на 1 июня этого года составила 7,55%, на 1 июня прошлого года — 7,98%.

Аналогичные тренды фиксируют и банки. Как сообщили в пресс-службе ВТБ (ПАО) в УрФО и Пермском крае, по итогам пяти месяцев 2021 года жители Пермского края оформили в ВТБ жилищные кредиты на сумму 6,5 млрд руб., что на 24% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Результаты первого полугодия оказались еще выше: ВТБ в Пермском крае в первом полугодии 2021 года оформил 4 тыс. кредитов на 8,4 млрд руб., что на 27% выше результата аналогичного периода прошлого года. В целом по стране выдачи банка на треть превысили результат января — июня прошлого года, составив 166 тыс. кредитов на 516 млрд руб.

Рекордным месяцем для ВТБ по объему выданной ипотеки в первом полугодии оказался июнь. ВТБ в Пермском крае увеличил выдачу до 1,9 млрд руб., что на 37% выше июня прошлого года. Всего по банку продажи выросли в 1,5 раза в сравнении с июнем прошлого года: банк оформил более 34 тыс. кредитов на 114 млрд руб., что стало лучшим результатом для ВТБ за всю исто-



РОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЯНВАРЕ — МАЕ 2021 ГОДА СОСТАВИЛ 43,5%

рию. Ипотечный портфель банка с начала года вырос почти на 8%, до 2,15 трлн руб. (по состоянию на 1 июня).

Четверть продаж пришлась на ипотеку с господдержкой. ВТБ за все время действия программы с господдержкой выдал более 100 тыс. кредитов на сумму свыше 330 млрд руб., в том числе в Пермском крае — свыше 1,6 тыс. кредитов на 4,1 млрд руб.

«Летом спрос на ипотеку традиционно снижается, но нынешний год стал исключением. Продажи июня в ВТБ на 30% превысили результаты мая, на 14% — апреля, и более чем на 20% — марта. Это стало логичным завершением трендов первого полугодия, в частности — ожиданий по окончанию госпрограммы (льготной ипотеки.— ВГ) и повышению ставок. Российские банки реализовали за шесть месяцев рекордный объем ипотеки, и мы по-прежнему оцениваем потенциал рынка по итогам года в 5,4 трлн руб. выданных кредитов. Изменившиеся условия льготной программы будут компенсированы сезонным спросом в осенне-зимний период», — комменти-

рует Евгений Дячкин, вице-президент ВТБ, заместитель руководителя департамента розничного бизнеса.

Девелоперы отмечают, что снижение ставок по ипотеке и программа господдержки сыграли положительную роль, поддержав спрос на новостройки, однако под конец действия старых условий программы никакого ажиотажного спроса на покупку квартир с участием льготной ипотеки не наблюдалось. «В плане продаж первое полугодие 2021 года было значительно лучше, чем первое полугодие 2020-го, по понятным причинам: в апреле прошлого года в связи с пандемией практически не было сделок. В этом году, помимо прочего, мы вышли на рынок с тремя проектами: квартал „Браво“, вторая очередь квартала „Премьер“ и дом на Луначарского, 97. То есть был большой отложенный спрос, поэтому и результаты продаж значительно лучше. Более половины всего объема продаж приходится на сделки с ипотекой. При этом практически все ипотечные сделки — это льготная ипотека. Доля ипотечных сделок выросла по сравнению с первым полуго-

дием 2020 года, потому что на тот момент ипотека с господдержкой только стартовала, а сейчас она подходила к концу», — рассказывает руководитель отдела маркетинга ГК «ПМД» Артем Савельев.

По его словам, в июне этого года ажиотажа и резкого роста количества сделок с использованием льготной ипотеки не произошло. «Рост количества сделок по старым условиям был ожидаемым, но его не случилось. Думаю, это связано с тем, что программа господдержки действовала больше года, первая отсечка была еще в ноябре прошлого, когда думали, что она закончится, вторая — сейчас. Все, кто планировал воспользоваться льготной ставкой, уже реализовали эту возможность и не откладывали до последнего дня. Поэтому в части продаж в июне этого года ситуация была, как и в любом июне, за исключением аномального 2020 года с высоким спросом», — добавляет Артем Савельев.

Напомним, программа льготного ипотечного кредитования была принята в апреле 2020 года как одна из мер поддержки строительной отрасли

ЗА ПЯТЬ МЕСЯЦЕВ ЭТОГО ГОДА В ПЕРМСКОМ КРАЕ БЫЛО ВЫДАНО 16,8 ТЫС. ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ — ЭТО НА 43,5% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В ЯНВАРЕ — МАЕ 2020 ГОДА

↑
ТЕНДЕНЦИИ

в условиях пандемии. Она предполагала, что государство субсидирует ставку по ипотечным кредитам на новостройки, поэтому для потребителя размер ставки не превышает 6,5%. Первоначально максимальная сумма жилищного кредита для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляла 8 млн руб., а для остальных регионов — 3 млн руб. Чуть позже эти показатели были увеличены до 12 млн и 6 млн руб. соответственно. Срок действия программы был ограничен до 1 ноября 2020 года, но затем ее продлили до 1 июля 2021 года.

Вопрос об очередном продлении программы обсуждался на федеральном уровне: рассматривались разные варианты, в том числе ограничить ее действие отдельными регионами. Однако в итоге было принято решение продлить эту меру поддержки еще на год — до 1 июля 2022 года, изменив при этом условия льготной ипотеки. Со 2 июля этого года льготная ставка составляет до 7% годовых. Максимальная сумма кредита для всех регионов — 3 млн руб. Первоначальный взнос, как и прежде, должен составлять не менее 15% стоимости жилья.

Кроме того, со 2 июля были расширены условия «Семейной ипотеки», по которой можно получить кредит на покупку жилья или строительство частного дома по льготной ставке до 6% годовых. Раньше эта программа была доступна только семьям, в которых после 1 января 2018 года родился второй или последующий ребенок. Теперь она распространяется на семьи и с одним ребенком, рожденным после 1 января 2018 года.

БЕЗ АЖИОТАЖА Аналитики экосистемы недвижимости ВТБ «Метр квадратный» прогнозируют, что после 1 июля 2021 года госпрограмма сохранит особую значимость в 24 регионах, в том числе в Пермском крае. После изменения условий программы, по оценкам ВТБ, доля госипотеки на рынке сократится примерно до 11%, так как в текущем виде она становится приоритетной в регионах, где средний ипотечный чек сохраняется на уровне до 3 млн руб. или для клиентов с первоначальным взносом от 25% и средним размером кредита до 3,5 млн руб. При этом обновленная госпрограмма не должна оказать существенного влияния на уровень ипотечных продаж по рынку. ВТБ предполагает, что по итогам 2021 года объем ипотечных сделок в России вырастет примерно на четверть и может превысить 5,4 трлн руб.

Аналитики ДОМ.РФ считают, что решение продлить «Программу 6,5%» еще на год способствует сохранению положительной динамики ипотечного рынка, особенно в условиях перехода Банка России к нейтральной денежно-кредитной политике. Распространение «Семейной ипотеки» на все семьи с детьми, родившимися после 1 января 2018 года, даже если в семье пока один ребенок, увеличит выдачу таких кредитов более чем в два раза (с 80 тыс. до 175 тыс. ежегодно).

В то же время продление программы на новых условиях, по мнению экспертов, вряд ли кардинально повлияет на стоимость квадратного метра в новостройках и объем спроса, хотя в прошлом году именно эта мера господдержки спровоцировала резкий рост цен и ажиотажный

«КОРТРОС» показал, каким может быть современный город

В Пермском крае начинается реализация программы комплексного развития территорий (КРТ). При этом в регионе уже есть успешные проекты по комплексной застройке. Один из них – возведенный ГК «КОРТРОС» жилой квартал «Гулливвер», высоко оцененный федеральными и краевыми властями. Продемонстрировав на примере ЖК, каким красивым и технологичным может быть город при применении такого подхода, девелопер продолжает строительство в Прикамье подобных объектов.

В июле в Перми с рабочим визитом побывал министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. Вместе с губернатором Прикамья Дмитрием Махониным глава федерального ведомства посетил наиболее интересные объекты краевой столицы. Среди них – жилой квартал «Гулливвер», который компания «КОРТРОС» завершила в конце 2020 года. Делегация познакомилась с проектом планировки жилого комплекса и осмотрела социальные объекты, возведенные застройщиком.

Председатель Совета директоров АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» Виктор Кривошеин отметил, что визит министра и губернатора на площадку объекта является знаковым для компании. «Глава региона, к слову, был в «Гулливвере» не раз. Это говорит о том, как внимательно региональные власти следят за нашей работой. Группа «КОРТРОС» – одна из пионеров в комплексном освоении территории. Многие принципы, которые сегодня заложены в суть этого подхода, нами и опробованы, и разработаны. Жилой квартал «Гулливвер» пока самый крупный и знаковый объект компании в Перми. Он введен в эксплуатацию в конце прошлого года. Это не просто жилые дома, система «Умный дом», это и парк, и игровые зоны, подземные паркинги, детский сад. Сам проект – свидетельство ответственного подхода компании к выполнению своих социальных обязательств: все объекты инфраструктуры квартала построенные за собственный счет застройщика. С другой стороны, квартал может стать показательным примером для коллег, продемонстрировать, насколько эффективно может быть государственно-частное партнерство», – сказал Виктор Кривошеин.

По словам генерального директора АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» Анатолия Маховикова, министр остался вполне доволен увиденным. «Реализация комплексного подхода при

строительстве своих объектов – это принцип работы «КОРТРОСа». И на примере «Гулливвера» можно увидеть, каким может быть город, если ему следовать: красивым, компактным, современным, технологичным, обеспеченным необходимой инфраструктурой», – считает Анатолий Маховиков.

Дмитрий Махонин подчеркнул, что ЖК «Гулливвер» – пример удачного взаимодействия застройщика и властей. «„КОРТРОС“ стал одним из первых девелоперов, который выполнил социальные обязательства. Такой социально ориентированный подход к строительству способствует развитию города и края. Уверен, что этот подход крупная федеральная компания будет применять при комплексном развитии других территорий в Пермском крае», – сообщил глава региона.

Напомним, возведение ЖК «Гулливвер» «КОРТРОС» начал в 2015 году, последний дом квартала был введен в эксплуатацию в декабре прошлого года. Концепция проекта была разработана французским архитектурным бюро Антони Бешу. Общая территория застройки составила 9,47 га. На участке, ограниченном улицами Глеба Успенского, Куйбышева, Революции и Комсомольским проспектом, возведено восемь жилых объектов: шесть сблокированных двухсекционных жилых домов высотой от 20 до 31 этажа, а также трехсекционный дом со встроенными помещениями и шестисекционный жилой дом со встроенными помещениями. Одним из самых высоких домов Перми стал 31-этажный «Headliner», возведенный в квартале под собственным брендом компании. Помимо жилых домов, девелопер за свой счет построил детский сад на 160 мест и общественный парк площадью более 2 га, которые затем передал на баланс муниципалитета. В 2018 году в парке был установлен памятник известному пермяку, народному артисту РСФСР Георгию Буркову.



На фото (справа налево): министр Ирек Файзуллин, губернатор Дмитрий Махонин и председатель совета директоров «КОРТРОС-Пермь» Виктор Кривошеин в ходе посещения ЖК «Гулливвер».

Сейчас ГК «КОРТРОС» реализует в Перми еще один проект под собственным брендом – жилой квартал iLove на 60 тыс. кв. м жилья. Комплекс располагается на одной из самых перспективных с точки зрения комплексного развития территорий Перми – в районе ДКЖ на ул. Барамзиной. Проект семейного квартала разработала инженеринговая компания R1. Главной его идеей является создание комфортной среды «город в городе», в пяти минутах езды от центра, в тихом и зеленом районе. Как и «Гулливвер», проект «iLove» предполагает развитие на участке всей необходимой инфраструктуры, включая строительство дошкольного учреждения.

В дальнейшем компания планирует продолжить реализацию проектов по комплексной застройке в Прикамье. Ранее, во время Петербургского международного экономического форума – 2021, президент ГК «КОРТРОС» Вениамин Голубицкий и Дмитрий Махонин подписали соглашение о намерениях по взаимодействию при реализации комплексных проектов жилищного строительства на территории региона.

Как поясняли в пресс-службе краевого правительства, при реализации соглашения стороны планируют использовать механизмы ГЧП, применяя при этом имеющийся положительный опыт в данной сфере. Кроме того, в целях освоения перспективных территорий развития будет обеспечена разработка градостроительной и иной документации, необходимой для возведения жилой и коммерческой недвижимости, а также объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. Документ также предусматривает обеспечение условий для новых рабочих мест, в том чис-

ле на инновационных производствах.

Вениамин Голубицкий отметил, что для ГК «КОРТРОС» подписание соглашения означает продолжение сотрудничества с Пермским краем. «Мы действительно стараемся внедрять передовые технологии. И как застройщик, мы одни из немногих, кто обладает компетенциями комплексной застройки. Мы реализуем это в формате государственно-частного партнерства. В Пермском крае благодаря такому сотрудничеству мы реализовали замечательный проект. Он ничуть не уступает любым столичным проектам ни по технологиям умного города, ни по внешнему облику», – заявил президент ГК «КОРТРОС».

Стоит отметить, что, построив ЖК «Гулливвер» и начав возведение квартала «iLove» с применением комплексного подхода, компания «КОРТРОС» сработала на опережение. Программа комплексного развития территорий в Пермском крае только готовится к реализации.

Виктор Кривошеин обращает внимание, что комплексное развитие территории само по себе – не самоцель. «И президент, и губернатор, и глава города говорят об этом, и я согласен с ними – развитие территории делается в первую очередь для удобства людей. Мы занимаемся «человекоцентричным строительством», так бы я сказал. Человеку должно быть комфортно жить и развиваться там, где он живет. В результате нашей работы город получает не просто новые дома или, условно, «введенные в строй квадратные метры». Наша миссия – не только в этом. Создать «точки роста», обеспечить новое качество жизни – вот миссия нашего предприятия», – подчеркивает председатель Совета директоров АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

ПРОДЛЕНИЕ ПРОГРАММЫ НА НОВЫХ УСЛОВИЯХ, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ВЯД ЛИ КАРДИНАЛЬНО ПОВЛИЯЕТ НА СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА В НОВОСТРОЙКАХ И ОБЪЕМ СПРОСА



ТЕНДЕНЦИИ

→ спрос на новое жилье. По данным «Авито Недвижимости», по итогам второго квартала 2021 года средняя стоимость покупки квартиры по стране в новостройках увеличилась на 33% по сравнению со значениями предыдущего года (+9% в квартальном сравнении). Таким образом, приобретение новой квартиры в прошлом квартале в среднем по стране обходилось в 116 595 руб. за 1 кв. м. В Перми средняя стоимость квартиры на первичном рынке составила 78 183 руб. за 1 кв. м, что превышает прошлогодние показатели на 36%, а отметки первых трех месяцев года — на 4%.

Аналитики «Авито Недвижимости» отмечают, что спрос на покупку квартир на первичном рынке начал ослабевать во многих регионах страны. В Перми спрос уменьшился на 29% за квартал и на 19% за год. В то же время объем предложения в краевой столице вырос на 7% за квартал и сократился на 40% за год.

«Сейчас можно говорить о некоторой стабилизации на рынке купли-продажи первичной недвижимости. Спрос выровнялся до отметок прошлого года, что создало предпосылки для замедления темпов роста цен. В июне, судя по пользовательской активности, покупатели старались успеть приобрести жилье на старых условиях, что привело к снижению спроса в последние дни месяца и первые дни июля вплоть до -20%. Весьма вероятно, что в течение июля и августа значения потребительского интереса отскочат назад, в том числе благодаря сезонному росту. Одновременно расширенные возможности семейной ипотеки, которую с 1 июля смогут оформить семьи с одним ребенком по сниженной ставке до 6% годовых, вероятно, будут несколько компенсировать спрос», — говорит Дмитрий Алексеев, руководитель направлений первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимости».

Девелоперы считают, что новые условия льготной программы перераспределят спрос на новостройки в Перми. «Возможно, произойдет



Олег Марсеев

ВЫСОКИЙ СПРОС НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОБЪЯСНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕМ ЛЬГОТНОЙ ГОСПРОГРАММЫ

некоторый переток спроса на какие-то проекты с более низким чеком и меньшей площадью квартир, в том числе на окраинах города и в Пермском районе. Хотя и в менее отдаленных территориях, где объекты дороже 3 млн руб., сейчас покупатели стремятся попасть в программу уже на новых условиях. Например, по нашим проектам, и в целом по проектам в центральной части Перми, не так много квартир дешевле 4 млн руб. Тем не менее люди стараются собрать первоначальный взнос в таком объеме, чтобы остальные 3 млн руб. взять

в ипотеку по льготной ставке. Июль это пока- зал», — комментирует Артем Савельев.

Девелопер полагает, что цена квадратного метра не будет резко расти или падать, а спрос останется на приемлемом уровне: «Себестоимость строительства за этот год выросла, цена земли из-за дефицита площадок под застройку остается высокой, поэтому и цены на новое жилье будут держаться. На пермском рынке нет перенасыщения жильем, а значит даже при повышении цен и снижении доли льготной ипотеки ситуация позво-

ляет сохранять спрос на приемлемом уровне. Мы видим, что в целом интерес к новостройкам есть, объем обращений летом снижается не критично. Многие принимают решение о покупке жилья после сезона отпусков — к осени ожидаем традиционного роста покупательской активности. Но сейчас у девелоперов нет особой необходимости форсировать продажи, нужно просто поддерживать их на определенном уровне, чтобы сохранялась приемлемая ставка проектного финансирования», — заключает господин Савельев. ■

«СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ»: КЛАССИКА ПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ И НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

В юбилейный год застройщик удерживает высокие темпы строительства и сдачи объектов. С января по июль 2021 года введено в эксплуатацию пять жилых домов: в комплексах «Медовый» (ул. Красавинская, 8 и 10, ул. Артемьевская, 3, ул. Нифантова, 5) и «Белые росы» (ул. Весенняя, 38). Общий объем введенного жилья составляет около 40 тыс. кв. м.

Четвертый квартал в ЖК «Медовый» был полностью введен в эксплуатацию со значительным опережением планируемых сроков. Согласно проектным декларациям ввод объектов был запланирован во II и IV кварталах 2021 года. Всего в этом квартале будет проживать 600 семей. Новоселы, которые планировали заселение к новогодним праздникам, уже наслаждаются приятными хлопотами по обустройству новой квартиры.

В мае были открыты два детских сада, генеральным подрядчиком строительства которых выступил «СтройПанельКомплект». Новые учреждения для дошкольников открылись для жителей микрорайона Вышка II (ул. Е. Пермяка, 8а) и деревни Кондратово (ул. Школьная, 5). Оба детских сада реализованы по Национальному проекту «Демография».

В 2021 году активно строятся два комплекса в центральных районах го-

рода — «Экопарк Сосновый» (Ленинский район) и «Про жизнь» (Свердловский район).

Проект «Экопарк Сосновый» отличает уникальное месторасположение — комплекс строится в микрорайоне Верхняя Курья, совсем рядом с сосновым бором и недалеко от реки Камы. Малоэтажная застройка — новое решение в линейке СПК. Дома высотой в четыре этажа, в которых предусмотрен лифт, квартиры с террасами на первых этажах, концепция «двор без машин», просторные детские площадки. Проект воплощается в жизнь по технологии WanderBlok — кирпичные стены склеиваются на автоматизированной линии. «СтройПанельКомплект» —

единственное предприятие в России, обладающее такой технологией.

В 2021 году «СтройПанельКомплект» отмечает 60-летие деятельности в Пермском крае. История компании началась с начала массовой жилой застройки города. За десятилетия деятельности накоплен огромный опыт и широкая практика реализации проектов, сформирован технологический парк, который позволяет работать с разными технологиями строительства. В проектом портфеле СПК представлены объекты панельного домостроения, монолитно-каркасного, а



также комплексы из кирпичных стен WanderBlok. Застройщик внимательно и гибко подходит к тенденциям жилищного строительства. Для покупателя пред-

ложен широкий выбор, а надежность застройщика и качество проектов подтверждаются многими поколениями жителей Пермского края.

ПОЗДРАВЛЯЕМ КОЛЛЕГ, ПАРТНЕРОВ И ЖИТЕЛЕЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Трудами строителей ежегодно создаются новые объекты, которые приносят в жизнь горожан комфорт, а в облик города — функциональность и красоту! Деятельность строителей направлена на создание и развитие, а ее результаты радуют жителей многие и многие десятилетия. Пусть командная работа профессиональных сообществ и впредь способствует развитию Пермского края, благополучию и комфорту проживания в нем!



ЖК «Медовый», д. Кондратово



ЖК «Экопарк Сосновый» (Верхняя Курья)



«Мы хотим контролировать свои объекты, чтобы они эксплуатировались качественно»



Гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный – о повышении объемов строительства и сдачи домов

В этом году компания «Орсо групп» сдает в эксплуатацию сразу четыре дома. Девелопер наращивает объемы строительства и работает над проектом нового ЖК в Московской области. Руководитель организации Михаил Бесфамильный рассказал, как и зачем «Орсо групп» усиливает контроль за подрядчиками в процессе строительства, какие сложности возникают во время приемки квартир и что дает девелоперу корпоративная управляющая компания.

– В этом году «Орсо групп» сдает в эксплуатацию сразу несколько домов в Перми. Расскажите об этих объектах.

– В предыдущие годы «Орсо групп» вводила в эксплуатацию по одному объекту, в прошлом году – три, но теперь компания наращивает объемы строительства. По итогам 2021 года мы планируем сдать четыре дома. Уже ввели в эксплуатацию дом на ул. Карпинского, 53а, корпуса №5 и №3 в квартале «Маасдам» на ул. Теплогорской, 24. Дом на ул. Екатерининской, 27, планировали вводить во II квартале 2022 года, но появилась возможность сдать его раньше, поэтому объект решено ввести в строй в конце этого года. В 2022 году компания введет четыре объекта – «Дом Дружба» на ул. Инженерной, 36, и три корпуса в квартале «Маасдам».

Ввод дома в эксплуатацию – важнейшая часть работы команды, когда готовый проект передается дольщикам. Новостройку покупают «по картинке», и для девелопера очень важно оправдать ожидания клиентов.

– Расскажите, как передаются в эксплуатацию жилые объекты? В чем заключаются сложности и сколько занимает этот процесс?

– Сложностей нет, если квартиры в готовом доме находятся в хорошем состоянии. Если дом введен, но квартиры к передаче не готовы, а будущие жители приглашены на приемку, то, конечно, у людей появляется много замечаний. Прежде чем показывать квартиры, наш отдел контроля качества проверяет каждую. В среднем передача квартир в доме занимает три месяца.

Во время ввода дома в эксплуатацию специалисты инспекции Госстройнадзора оценивают готовность объекта, но они не могут осмотреть каждую квартиру. Нужно обращать внимание на мелкие детали: регулировку окон, замков, состо-

яние плинтусов, поверхность стен. Если девелопер не контролирует подрядчика в процессе строительства, то потом у людей возникают замечания, и они не принимают квартиры. Поэтому мы усиливаем контроль качества на всех этапах, наш генподрядчик принимает все этапы работ у подрядных организаций. Кроме того, в группе создана своя служба технического заказчика, которая тоже следит за работами.

– Как складываются взаимоотношения «Орсо групп» с организациями, которые вместе с покупателями занимаются приемкой квартир? Испытала ли на себе компания потребительский экстремизм, когда приемщики квартир предъявляют слишком много претензий к застройщикам по срокам сдачи дома, стандартам качества и прочему?

– Проблемы при приемке квартир связаны с невысо-

ким уровнем профессионализма подрядчиков. Бывает, что из-за низкого качества работ объект не соответствует нормам законодательства. Однако считаю, что некоторые нормы избыточны. Например, если подплинтус в квартире можно вставить линейку и он отходит от стены на миллиметр, – это уже нарушение. Законодательство предусматривает при приемке много подобных моментов, на которые в обычной жизни 99,9% людей не обращают внимания. Существующие нормы такие, что при желании приемщики квартир смогут придаться к любой мелочи.

Например, во время приемки в квартире проверяют стыки между рядами плитки в санузле. По нормативам они не должны превышать 1 мм. Если больше, это замечание можно исправить, только переложив всю плитку. Но если отклонение незаметное, особенно

где-то под раковиной, и не влияет на качество жизни, то не стоит на нем акцентировать внимание. Для нас такие ситуации становятся большой проблемой, тогда как для жителей они могут не иметь значения. Примерно 30% будущих жителей наших домов пользуются услугами профессиональных приемщиков, зачастую эти специалисты нагнетают обстановку намеренно, чтобы к ним обращались больше клиентов. Отзывы о качестве приемки квартир не публикуются, и со стороны кажется, что все застройщики строят некачественно.

– «Орсо групп» предлагает жителям своих домов услуги корпоративной управляющей компании «Орсо друг». В чем удобство такой УК?

– УК «Орсо друг» была создана в 2019 году. Сегодня она управляет восемью нашими домами по улицам Петропавловской, 13а, Карпинского, 53а, Шмидта, 56, Леонова, 68б, Беляева, 9 и 9а, корпусами №3 и №5 на Теплогорской, 24. Шесть домов были сразу переданы в управление «Орсо друг», а два дома – по ул. Беляева, 9 и 9а, эксплуатировали другие организации. Однако потом собственники квартир этих двух домов проголосовали за переход под управление нашей компании. Для жителей домов под управлением «Орсо друг» основное преимущество в том, что мы, как застройщик, несем ответственность за объект и выполняем свои гарантийные обязательства. К примеру, часто бывает, что если домом управляет сторонняя УК, то при появлении заявок от жителей организация старается переложить ответственность на застройщика, а застройщик – на УК. Это приводит к негативу со стороны жителей. Мы решаем любые проблемы, возникающие в доме. Так или иначе, все новострой-

ки «Орсо групп» остаются в нашем контуре.

– Некоторые считают, что девелоперы скрывают свои УК, чтобы скрывать строительные дефекты. Как можно опровергнуть такое мнение?

– Про других застройщиков сказать не могу, но мы хотим контролировать свои объекты, чтобы они эксплуатировались качественно. Бывает, какой-то недочет в доме нужно быстро устранить. Но если этого не сделать, недочет может стать большой проблемой и обернуться многомиллионными затратами. Например, стала протекать кровля, и если ее подлатать, то проблемы не станет. А когда ты долго не ремонтируешь кровлю, то она портится и приходится ее полностью менять. Благодаря созданию УК, «Орсо групп» постоянно находится на острие проблем, возникающих во время эксплуатации наших домов. Наверно, есть недобросовестные застройщики, которые создают управляющие организации, чтобы что-то скрыть. Но у жителей всегда есть возможность проголосовать за создание ТСЖ или смену УК.

– Минувшим летом стало известно, что «Орсо групп» приобрела 1 га земли под застройку в Московской области, в Красногорском районе. На этой площадке группа анонсировала возведение ЖК на 15 тыс. кв. м. На какой стадии сейчас этот проект?

– Тогда мы купили один участок, а сейчас появилась возможность приобрести и соседние площадки, чтобы на них в сумме можно было реализовать примерно 50 тыс. кв. м жилья. Теперь компания докупает смежные участки, в целом площадь всей территории составит около 2,5 га. К проектированию будущего ЖК пока не приступали. Сейчас «Орсо групп» разрабатывает разные концепции, чтобы определиться, какие объ-

екты, с какой плотностью и высотой можно там построить. Планируем до конца года завершить приобретение земли, которая представляет собой восемь небольших участков. После этого, со следующего года, займемся проектированием жилья на этой территории.

– Недавно в Свердловском районе Перми прошли публичные слушания по проекту планировки вашего участка на ул. Елькина, 14, где ранее находился автосалон бывшего «Экс Авто». Расскажите, что там будет за дом? Планируется ли заключать с властями соглашение по социальным взносам в городской бюджет?

– На участке площадью 10,4 тыс. кв. м мы намерены построить 10-этажный «Орсо дом» площадью 18 тыс. кв. м, с подземным паркингом, кладовыми для жителей и коммерческими помещениями. Особое внимание при проектировании уделено разнообразию и эргономичности планировочных решений, благоустройству дворовой территории. Наша команда убеждена, что для комфортной жизни очень важно создание добрососедских отношений. Для этого проектируем различные сценарии времяпрепровождения во дворе. Например, в «Орсо доме» на ул. КИМ, 61, запланирована карусель для детей с ограниченными возможностями, общественный огород во дворе, бинокль на смотровой площадке 16-го этажа.

На ул. Елькина тоже будут свои «фишки», которые обязательно оценят будущие жители. Например, мы спроектировали не просто песочницу, а место «настоящих раскопок» скелета динозавра.

Заключать соглашение с властями по этому объекту не планируется, потому что предельные параметры по высотности и плотности участка изменять не нужно.



«Орсо дом» на Карпинского, 53а

BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС