

→ В Давлеканово в прошлом году мы силами нашего ГУП «Фонд жилищного строительства» начали возведение многоэтажного дома. Мы опасались, что квартиры в нем будут продаваться 3-4 года, но оказалось, что 95-99% уже фактически забронировано. Поэтому спрос есть не только в Уфе, Стерлитамаке и ряде других крупных городов республики, что означает большее поле деятельности для застройщиков и как следствие — рост объемов строительства жилья в регионе.

Г: Дело только в спросе со стороны потребителей или есть другие факторы, влияющие на объем строительства?

А.К.: Конечно, дело не только в спросе. Раньше банки, предоставляющие проектное финансирование, поддерживали исключительно проекты с высокой маржинальностью в крупных городах. Нам и застройщикам приходилось бегать за банками с просьбой финансовой поддержки при строительстве в малых городах. Теперь ситуация изменилась: после получения разрешения на строительство уже банки стоят в очереди со своими предложениями, и застройщики выбирают между ними. Этот фактор, безусловно, влияет на интерес к реализации проектов в различных муниципалитетах.

Г: Отражается ли это на сроках строительства?

А.К.: Безусловно. После внедрения эскроу-счетов мы обратили внимание, что крупные застройщики, которые возводили дом за два года, стали сдавать объекты быстрее — вместо 24 месяцев, указанных в разрешении на строительство, за 15 месяцев. Мы стали вникать: стали хуже строить, меньше использовать бетона? Оказалось, что в большинстве случаев скорость строительства зависит от скорости поступления денег подрядчикам. Сейчас банки напрямую расплачиваются с ними, экономя время, что позитивно влияет на сроки выполнения работ. Сами застройщики это отмечают. По их словам, эта прозрачная схема ускоряет процедуру практически в два раза. Кроме того, подчеркну, на качество работ в худшую сторону это не влияет. Наоборот, подрядчики, которые получают свои деньги вовремя, работают с большей отдачей.

Г: Существует ли проблема со стройматериалами? Насколько она актуальна? Как решаются вопросы в этой части?

А.К.: Строительная отрасль, как и машиностроительная, была очень импортозависимой. Но сейчас, как мы видим, 95% всех материалов, оборудования, неважно, при строительстве домов эконом-класса либо бизнес-класса — произведены в России.

Г: Какие у вас прогнозы по объему ввода жилья в текущем году? Будет новый рекорд?

А.К.: По нашим прогнозам, будет около 3,1 млн кв. м. Сейчас мы идем с превышением прошлогодних показателей на 5-7%.

Г: Недавно Фонд развития территорий реализовал недостроенные дома компании «Крона» в Уфе. Эта практика будет продолжаться?

А.К.: Сейчас в наших интересах, чтобы Фонд быстрееставлял на торги подобные объекты. В перспективе в этом году мы должны реализовать два дома на Ахметова и на Кировоградской улице в Уфе, а также в Кармаскалинском районе. Это объекты высокой степени готовности, на которые, мы предполагаем, будет повышенный спрос.

Г: За объекты «Кроны» была настоящая борьба. Почему подобные недострои пользуются таким спросом? Застройщик получает большую маржу?

А.К.: Самое важное — в большинстве случаев там нет вопросов по земле. Решены проблемы с техническими условиями. То есть объект уже не зависит от внешних факторов. Но есть и минусы: прежние застройщики уже сделали квартирографию, характерную для тенденций тех лет — обычно 2010-2012 годов. Я имею в виду большие площади квартир, так называемые торцевые «трешки», небольшие подъездные холлы без комнат консьержа и колясочных.

Г: Новый застройщик может пересмотреть проектные решения?

А.К.: Конечно. Застройщик имеет право внести изменения в проект. Например, поменять этажность, квартирографию. Однако эти изменения должны соответствовать нормативам — по высоте, по коэффициенту и плотности застройки. Например, у «Кроны» были запроектированы 12-этажные дома. Застройщик, который заходит на площадку, может пересмотреть этажность и количество квартир. Но, как я уже сказал, его решения должны соответствовать нормам. И экономике проекта. Например, если на объекте уже построены четыре этажа, а проект строитель-



ОЛЕГ ЯРКОВ

ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДПОЧИТАЮТ ВЫСТАВЛЯТЬ КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ БЛИЖЕ К ФИНАЛУ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА

ства застройщик захочет изменить, то ему придется рассчитывать экономику — сколько денег потребуется на снос уже построенных этажей.

Г: Демский район Уфы, где находятся объекты «Кроны», достаточно плотно застраивается в последние годы.

А.К.: Рядом много конкурентов, действительно. Это и микрорайон «Яркий» от «Третьего треста», и КПД, и «Агидель инвестстрой», и УГАИК, и ФРЖС, и DARS Development. Демский район в плане потенциала строительства — самый перспективный с точки зрения квадратных метров в Уфе.

Г: Проект «Город природы», который много лет назад начинала «Эко-механика», реализуем?

А.К.: «Город природы» в процессе реализации. DARS Development, который выкупил этот проект, уже ввел 7-8 домов. Сейчас строят еще шесть домов до 8 этажей по эскроу-счетам.

Г: Помнится, там были проблемы по электричеству?

А.К.: В этом году «Башкирэнерго» запустили Мармилевскую подстанцию. Были проблемы с газом, но после того, как построили переемычку между Ново-Александровкой и Затонской ТЭЦ, она разрешилась. Были проблемы с водой и канализацией. После реализации проектов Забелье и Забелье-2 там у нас профицит воды и возможностей канализации. По теплу: Затонская ТЭЦ готова отдавать застройщикам тепло, которое является для нее побочным продуктом.

Г: Перспективная территория для дальнейшей застройки.

А.К.: Огромные перспективы. Да, есть вопросы по транспортному обеспечению. Сейчас DARS Development проектирует мостовой переход с выходом в Нижегородку. Понятно, что завтра этого моста не будет, так как это огромный инфраструктурный проект. Но обратите внимание, что раньше никто не верил, что мы построим Восточный и Южные выезды, но они появились. Поэтому и этот проект тоже будет решен. Дорога между Демой и Затонем, кстати, тоже будет реконструирована — она будет расширена. Кроме того, в активной фазе идет проработка вопроса строительства моста на Интернациональной с выходом на Затонское шоссе. Очень много жителей Затона и Демы работают в северной части города и каждый день ездят по классической оси — Дема, трасса Уфа-аэропорт, проспект Салавата Юлаева, Интернациональная. Новый мост позволит частично разгрузить это направление. Тем более, что генплан города в этих локациях предусматривает не только спальные микрорайоны, но и строительство промышленных и коммерческих площадок, которые будут генерировать рабочие места.

Г: Можно ли сказать, что со временем на трассе Уфа-Аэропорт будет меньше пробок и заторов?

А.К.: Это специфика всех больших городов. Если живешь на центральной оси города-миллионника, будь добр вставать на работу пораньше. От этого никуда не деться. Посмотрите на Москву. Сколько бы ни строилось дорог-дублеров, платных дорог, все равно создаются пробки. Поэтому людям необходимо правильно планировать свое расписание выезда на работу. Сейчас такое ощущение, что все жители Чесноковки начинают выезжать в 7:15.

Г: Что можете сказать о практике присоединения к Уфе поселков-спутников и обратно?

А.К.: В 2014 году, когда мы корректировали границы Уфы и Уфимского района, Уфа передала району часть своей территории, на которой расположен полигон ТКО в Черкасах. Это было сделано в силу законодательного запрета нахождения полигонов в городах. В противном случае был риск его закрытия. Также был передан ряд некоторых подобных объектов, рассматривался вопрос передачи в район поселков Чесноковка, Локотки, Атаевка. Но перед тем как ставить этот вопрос на референдум, мы осторожно поговорили с населением и поняли, что люди категорически против переходить из Уфы в Уфимский район. Было принято решение оставить все как есть.

Г: Какие перспективы у новых договоров комплексного развития территорий? Вроде бы пока желающих не так много.

А.К.: Очень много желающих на самом деле. Вы наверняка знаете проблемы договоров развития территорий, которые до сих пор бьют по Уфе — мэрия подает в суд на застройщиков, застройщики подают на администрацию. Почему так произошло? В 2008-2010 годах были приняты переходные положения Градостроительного кодекса, которые позволяли заключать договоры РТ. Но не было регламентировано, кто за что отвечает. Поэтому в договорах было прописано, что застройщик, наверное, должен что-то построить, а мэрия что-то должна снести. В итоге администрация не снесла, а застройщик не построил. Суды так и пишут: из-за непрописанного регламента стороны пришли к тому, что не выполнили обязанности друг перед другом. При этом суды подлепают действия договоров РТ застройщикам, но один раз.

Теперь КРТ — это целая глава в Градостроительном кодексе, куча нормативных актов. Фактически каждый шаг застройщика расписан.

Сейчас в Уфе около 12 локаций, которые будут обновляться по условиям комплексного развития территории, есть проекты в Чишмах, Стерлитамаке. На выходе — Туймазы, Нефтекамск, Уфимский район. Белорецк заинтересован в КРТ. Мы заинтересованы максимально помочь застройщикам. Но тут надо находить баланс не в ущерб гражданам. Банки, кстати, положительно относятся к КРТ и даже кредитуют застройщиков на расселение жильцов.

Г: Все-таки, говоря о прежних договорах развития территорий, почему они, на ваш взгляд, оказались такими скан-

дальными? В судах десятки исков к мэрии Уфы по этому поводу.

А.К.: У каждого процесса должно быть ответственное лицо. До 2022 года в Уфе его не было, будем честны. Тут, вроде, и земельщики несут ответственность, и управление капитального строительства, и служба расселения, и Главархитектура, отдел выдачи разрешений на строительство, коммунальщики. В своем большинстве все эти структуры не подчинялись одному заместителю главы. Было три-четыре заммэра с десятком управлений, которые все отвечали за РТ, и при этом никто не отвечал. Бывало так, что земельное управление судилось с застройщиком, а отдел разрешений выдавал ему спорное разрешение на строительство. Между подразделениями мэрии не было общей координации. В прошлом году было создано управление по взаимодействию с застройщиками, которое, наконец-то, стало единственным ответственным лицом. Была настроена работа между управлениями. Поэтому в прошлом году застройщики расселили аварийного жилья больше, чем за предыдущие семь лет.

Г: Когда планируется полностью закрыть проблему обманутых дольщиков?

А.К.: За последние пять лет мы нашли решения по 106 объектам — либо достроили дома, либо выплатили компенсацию. 12 тыс. семей получили квартиры либо выплаты. На сегодняшний день осталось 24 объекта, 9 из которых мы достраиваем силами республики. В конце сентября сдали два дома силами ГК «Садовое кольцо» — на Ленина и на Комсомольской, завершили два дома в «Милловском парке», в декабре завершаем работы дома на Кирова («Луч»), в октябре — два дома «Белой реки», в ноябре пять домов в «Цветях Башкирии». В зоне риска, признаюсь, есть три дома — дом застройщика «Маштехресурсы» в Черниковке, один из литеров ЖК «Московский» и дом в селе Буздяк. Ожидаем, что до конца года федеральный фонд примет решение о выплате компенсаций по этим домам. Но надо понимать, что таких зависших объектов в стране более 150. Вопрос дефицита финансирования. Надеемся, что вопрос будет решен. И, полагаю, что понятия «обманутый дольщик» мы, с переходом на эскроу-счета, больше не услышим.

Г: Жилье для сирот. Тема по-прежнему актуальна? Ранее было много протестов прокуратуры и даже уголовных дел по фактам предоставления сиротам непригодного жилья.

А.К.: Изменилась нормативка. Теперь купить неблагоустроенное жилье на отшибе и передать его сироте не получится. В каждом муниципалитете работают комиссии, в которую входят представители надзорных органов. Это первое. Второе: значительно увеличено финансирование на покупку квартир для сирот. Кроме того, появились сертификаты, позволяющие сиротам приобретать жилье в любом другом муниципалитете. Понятно, что эта проблема, как и проблема аварийного жилья, стоит остро. Наша задача ликвидировать очередь, которая скопилась за прошлые годы, и ежегодно закрывать текущую. ■