

ПРОЕКТ С НАГРУЗКОЙ

ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ КОЛИЧЕСТВО КРУПНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ, В КОТОРЫХ ЗАСТРОЙЩИКИ БЕРУТ НА СЕБЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ НА СОЗДАНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ВЫРОСЛО. КРАЕВЫЕ ВЛАСТИ ВСЕ ЧАЩЕ ЗАКЛЮЧАЮТ СОГЛАШЕНИЯ С ИНВЕСТОРАМИ, ЧТОБЫ РАЗДЕЛИТЬ С НИМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САДИКОВ, ШКОЛ И ДОРОЖНЫХ РАЗВЯЗОК. ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАЯВЛЯЮТ, ЧТО ЭТИ ВЛОЖЕНИЯ СЕБЯ ОПРАВДЫВАЮТ. СВЕТЛАНА БЫКОВА

МЕСТА ДЛЯ ДЕТЕЙ За последние годы в Перми, где ежегодно сдается около 0,5 млн кв. м жилья, появились целые новые микрорайоны — Мотовилихинску, Грибоедовский, кварталы ЖК «Триумф» и прочие. Массовая жилая застройка требовала сопутствующей инфраструктуры — детских садов, школ и других социальных объектов. Однако существующие учреждения не всегда могли удовлетворить возросшую потребность населения в таких услугах. Дисбаланс между жильем и социальными объектами власти сегодня пытаются исправить разными путями.

Например, краевыми властями был установлен минимальный уровень обеспеченности граждан детскими садами и школами и уровень территориальной доступности объектов образования для населения. «Этот параметр является одним из основных при формировании комфортных условий проживания, поэтому его необходимо учитывать при комплексном освоении территорий. Важно, чтобы жители, заселившись в свои новые квартиры, не сталкивались с проблемой отсутствия либо удаленности объектов социальной инфраструктуры. Без обеспечения нового жилья соцобъектами его нельзя считать полноценным», — пояснил первый заместитель председателя правительства — министр строительства Пермского края Михаил Сюткин.

При реализации новых проектов крупных жилых комплексов нагрузку по созданию социальной инфраструктуры в ряде случаев берут на себя застройщики. Так, правительство Пермского края, администрация Перми и компания ООО «Орсо групп» 6 июня этого года подписали соглашение о строительстве на территории жилого комплекса «Маасдам» детского сада на сто мест. Планируется, что строительство объекта будет завершено к 2021 году, после чего он будет безвозмездно передан в муниципальную собственность.

Гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный пояснил, что концепция ЖК «Маасдам» (Индустриальный район), разработанная голландскими архитекторами, изначально предполагала создание внутри квартала комфортного городского пространства с широким спектром функций. «Это и благоустроенные общественные зоны для различных возрастных категорий, и коммерческие помещения — магазины, парикмахерские, аптеки и прочее. Детский сад логично вписывается в эту концепцию. Рассматривался вариант с частным учреждением, но в итоге пришли к идее муниципального садика, с прошлого лета обсуждали его создание с краевыми властями и муниципалитетом», — рассказал го-



«ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ» ПО УСЛОВИЯМ АУКЦИОНА ДОЛЖЕН БЫЛ СОЗДАТЬ ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ПЕРЕДАТЬ ИХ МУНИЦИПАЛИТЕТУ БЕЗВОЗМЕЗДНО

сплдин Бесфамильный. Он уточнил, что в данном случае сошлись сразу несколько факторов: «У жителей есть потребность в услуге дошкольного образования, поскольку в этой части Индустриального района ощущается нехватка мест в детских садах. У нас есть возможность, в том числе финансовая, такой проект реализовать», — отметил гендиректор «Орсо групп». Он подчеркнул, что детский сад будет рассчитан именно на то количество детей, которое будет проживать в жилом комплексе.

Михаил Бесфамильный уточнил, что сейчас прорабатываются юридические нюансы. «Фактически это первый встроенный детский сад (который станет муниципальным. — ВГ). Чтобы он в будущем мог пройти лицензирование, необходимо соблюсти ряд требований. В частности — у садика должна быть своя территория. Мы прорабатываем вопрос совместного пользования придомовой территории с собственниками жилья», — добавил господин Бесфамильный.

ПРИНЦИП СОГЛАСИЯ О том, чтобы переложить на застройщиков часть обязательств по созданию социальной инфраструктуры в строящихся жилых микрорайонах, региональные власти задумались еще пару лет назад, когда регион возглавил Максим Решетников. До этого практиковался другой вариант сотрудничества с девелоперами — компания строила социальный объект, а город потом его выкупал за счет бюджетных средств. Единственным исключением был договор с краснодарской корпорацией «Девелопмент-Юг», которая в 2008 году на торгах выиграла право комплексного освоения 80 га в микрорайоне Ива. По условиям аукциона компания должна была также за свой счет создать объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры и передать их муниципалитету безвозмездно. Срок договора дважды продлевался в связи с тем, что менялись местные градостроительные нормы и вносились поправки в генплан. По договору с администрацией

Перми девелопер построил и в конце прошлого года передал один детский сад в собственность муниципалитета. Президент корпорации «Девелопмент-Юг» Сергей Иванов заявлял, что новый садик построен с 30%-ным запасом по численности детей — таким образом, его смогут посещать дети и из соседних микрорайонов. Следующий крупный социальный объект, который намерен передать «Девелопмент-Юг», — поликлиника со взрослым и детским отделениями, травмпунктом, станцией скорой помощи и женской консультацией. Строительство медицинского учреждения уже ведется. В ближайших планах застройщика — возведение еще одного детского сада и школы. Как и детский сад, она будет построена с запасом, с перспективой развития окружающей застройки.

Когда в итоге региональные власти решили более активно вовлекать девелоперов в строительство социальных объектов, рассматривались разные варианты перераспределения нагрузки

О ТОМ, ЧТОБЫ ПЕРЕЛОЖИТЬ НА ЗАСТРОЙЩИКОВ ЧАСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СОЗДАНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ВЛАСТИ ЗАДУМАЛИСЬ ПАРУ ЛЕТ НАЗАД



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА