

Размытые границы областного центра

Уход застройщиков на прилегающие к Иркутску территории соседних районов становится массовым.

Кажется, что объемы строительства в Иркутском районе скоро превзойдут объемы строительства в Иркутске: на ближайшие несколько лет анонсирован целый ряд проектов, которые реализуются на приграничных территориях. Стоит только перечислить, чтобы понять масштаб: компания «СибирьЭнергоТрейд» планирует возвести в Новолисихе, Бурдаковке, Патронах и Пивоварихе 430 тыс. кв. м жилья, «Гранд-Строй» заявил о строительстве 90 тыс. кв. м жилья на 1 км Голоустненского тракта. Фактически за микрорайоном Первомайский, а юридически — в Марковском муниципальном образовании, строят сразу несколько застройщиков: «Восток-Центр» — ЖК «Стрижи» (порядка 70 тыс. квадратных метров), а ФСК «Восход» — ЖК «Сокол» (26 трехэтажных домов). Там же, в Марковском МО, «Норд-Вест» продолжает возводить небезызвестный Березовый, а «ВостСибСтрой» — Луговое. Интересно застройщикам и направление в сторону Ангарска — речь о проекте Малая Елань, где планируется построить город-спутник на 40 тыс. человек. Цены на жилую недвижимость, которая официально расположена не в Иркутске, в зависимости от класса жилья, на 10-20% ниже по сравнению с жильем в городе, поэтому люди и готовы покупать ее, меняя иркутскую прописку на иркутско-сельскую. Но вместе с тем сталкиваются с рядом проблем — нехваткой социальных объектов, сложностями с постановкой на учет в медицинские учреждения, низким качеством транспортной инфраструктуры. Редакция АН организовала круглый стол, чтобы обсудить стихийное расширение границ Иркутска. Ведущая Яна Абалымова поставила перед его участниками — представителями муниципальных образований и строительных компаний — острые вопросы о развитии стройиндустрии.

Межмуниципальное сотрудничество

Администрация Иркутска и Иркутского района осознает, как тесно связаны обе территории сегодня. «В Иркутске очень мало свободных земельных участков под застройку, и это тенденция не только Иркутска, но и многих других городов. Строительство в центре города возможно только за счет развития застроенных территорий, это более затратный механизм для строителей, так как он связан с расселением людей», — констатирует председатель комитета по градостроительной политике администрации Иркутска Евгений Харитонов, добавляя, что поэтому строительные компании и ведут экспансию Иркутского района. «В этой ситуации задача города — «подхватить» инженерную и социальную инфраструктуру и тем самым обеспечить возможность развития пригородных территорий. По последним схемам как раз развитие инженерных сетей в Иркутске захватывает и Иркутский район», — отметил он, пояснив, что речь идет о новой схеме водоснабжения, строительстве водозабора в Листвянке и планах канализования территорий по Голоустненскому и Байкальскому трактам. Правда, реализация всего этого может занять не один год: планы долгосрочные и рассчитаны на период до 2025 года.

Администрация Иркутского района в свою очередь также подтверждает, что во многих вопросах сотрудничает с администрацией Иркутска. «Мы находим понимание с городом по вопросам водообеспечения, водоотведения и так далее. Но сегодня это не подкреплено финансовыми делами, — отметил Александр Менг, первый заместитель мэра Иркутского районного муниципального образования. — Иркутский район давно ставил вопрос: надо совместно и области, и городу, и району решать эту проблему. Только областные власти могут провести изменения в бюджетном законодательстве. Бюджет сегодня — самое главное. Поселки строятся, а инфраструктура там не создается. А чтобы ее создавать, требуется софинансирование. А этой составляющей сейчас нет».

Несмотря на то что финансовый вопрос сегодня самый главный, ни Иркутск, ни Иркутский район объединяться не хотят. «Раньше много говорили об агломерации. Сейчас она идет между муниципалитетами. Мое мнение: нет смысла юридически стягивать все города в одну зону, надо развивать межмуниципальное сотрудничество», — заявил Евгений Харитонов, отметив, что это самое сотрудничество уже давно идет. Но к чему оно идет без финансирования проектов — не понятно. Пока строительные компании собственными силами решают вопросы с инженерными коммуникациями. А вот вопросы с дорогами и социалкой остаются за бортом. Чтобы разрешить ситуацию, считает Юлия Долгополова, директор ЗАО «СибирьЭнергоТрейд», нужен

комплексный подход к развитию загородных территорий: «Для муниципальных властей, сетевых компаний и строителей было бы значительно легче работать, если бы был общий долгосрочный план по развитию социальной инфраструктуры Иркутского района, и в частности Ушаковского, Дзержинского, Молодежного муниципальных образований с учетом новых проектов загородного строительства. Скоординированные действия помогли бы намного легче решать многие вопросы и быстрее обустраивать уже освоенную территорию, решая в том числе и текущие проблемы муниципалитетов».

Социалка за бортом

Социальная составляющая жилья, которое строится в Иркутском районе, проработана плохо. На земельных участках фонда РЖС, на которых строит «СибирьЭнергоТрейд» и «Гранд-Строй», учтено обязательное возведение школ и детских садов. А на участках небольших, которые преимущественно выкупились у частных владельцев и где объемы жилья не переваливают за сотни тысяч «квадратов», СК редко закладывают место под соцобъекты. Больницы же не планируют строить ни на одном из осваиваемых участков. В результате, куда будут ходить лечиться и учиться люди, де-факто проживающие в Иркутске, а де-юре в Марковском МО, неизвестно.

Правда, Михаил Сигал, генеральный директор ЗАО «Восток Центр Иркутск», который возводит на границе с Иркутском ЖК «Стрижи», уверен, что проблем такого рода не будет: «Все, что касается школ и больниц — люди будут ходить по фактическому месту нахождения ближайших учреждений. Что касается детского сада, то наша компания будет возводить рядом с жилым комплексом детский сад на 140 мест. Строим объект мы, потом у компании его выкупит областное правительство». По мнению Александра Менга, ситуация также выглядит позитивно: «С 2013 года здравоохранение перешло в областное подчинение. Люди, проживающие в границах муниципальных образований, закреплены за определенными больницами города Иркутска. Проблема была со скорой помощью, но сейчас вроде бы нашли понимание, и теперь уже не делят, какая скорая помощь должна первой приехать: Марково, Дзержинск или Иркутск. Но это пока в стадии разрешения. Сказать, что эта проблема полностью решена, нельзя», — честно закончил он.

Проблема с социальной инфраструктурой действительно не решена. В редакцию АН часто звонят читатели, рассказывающие, что с иркутско-сельской пропиской их не берут лечиться в иркутские поликлиники, около которых они проживают. Основная причина — нехватка врачей: специалисты, кто еще не сбежал, и так тащат на себе по несколько участков, и возиться с пациентами, которые официально должны ездить в совсем другую поликлинику, они не хотят. Молодые люди и люди среднего возраста и так стараются не отягощать им жизнь. Но вот что делать с пожилыми родителями и маленькими детьми, которые остро нуждаются в медицинской помощи?

Со школами, кстати, также могут возникнуть проблемы при их переполненности: когда число желающих подать документы вырастет, в первую очередь будут брать тех, кто имеет официальную прописку и, соответственно, право пойти в учебное заведение. Всех остальных — по остаточному принципу.

Единственное, что радует, так это внимание к социальной инфраструктуре со стороны города. Детских садиков в Иркутске и так строится прилично, о возведении новых школ потихоньку начинают заявлять. На примере строящегося микрорайона «Союз» (будет построено 130 тыс. кв. м жилья) видно, что городу совместно с застройщиками интересно обеспечить местами как можно большее число жителей. Екатерина Прядко, генеральный директор ЗАО «УниверСтрой» (компания выиграла аукцион на право освоения участка площадью 12,1 га в Иркутске в районе улицы Улан-Баторская — там и возводится «Союз»), отметила, что сейчас идут разговоры об увеличении площади участка, выделенного под строительство школы и детского сада: «Был выделен участок площадью 2 га на строительство школы на 600 посещений и садика на 220 мест, чтобы закрыть потребности жителей микрорайона. В то же время городская администрация в настоящее время пробует увеличить площади под строительство этих социальных объектов». Позицию города объяснил Евгений Харитонов: «Мы довольны планами застройщиков о возведении социальных объектов. Дополнительно ведем переговоры с Фондом РЖС об увеличении земельного участка за счет соседней территории, которой владеет фонд. Речь идет о дополнительном участке в 1,5 га. В этом случае были бы построены объекты большей вместимости, и мы бы обеспечили потребности жителей Университетского и Академгородка, а не только «Союза».

Строить дешево — строить в отдалении

Несмотря на проблемы, с которыми сталкиваются и строительные компании во время возведения жилья, и в будущем столкнутся жители, Иркутский район остается одной из самых развивающихся с точки зрения строительства территорий. И у строителей, и у покупателей есть свои причины обращать свой взор в его

сторону — финансовые: земля тут дешевая, и потому жилье также продается по ценам ниже рыночных.

«Иркутский район привлекателен тем, что цены на землю там невысокие, — рассказывает Михаил Сигал. — А это позволяет строить доступное жилье для всех категорий людей. Но эти земли требуют инженерной и транспортной инфраструктуры, которую на сегодняшний день ни район, ни частные инвесторы построить не могут. Поэтому нужно использовать имеющиеся механизмы, заложенные государством: это и фонд реформирования ЖКХ, и программы, связанные с дорожным строительством, и так далее».

Все эксперты строительного рынка соглашаются: строить жилье эконом-класса по доступным ценам в настоящее время можно только в пригороде Иркутска. И картина не изменится ни через пять, ни через десять лет, уверен Дмитрий Ружников, руководитель департамента по работе с недвижимостью и землей ФСК «Новый город»: «В городе не появится доступного жилья эконом-класса, для этого нужно уходить в районы — дальше нет смысла, ближе мы этого сделать не сможем. Нужно разрабатывать комплексные проекты застройки. Проект компании в Малой Елани — как раз такой пример. Мы пять лет работаем над ним, и предусмотрели там все — социальные объекты, дорожные развязки, и при этом там планируется строить недорогое жилье, от 35 тысяч рублей за квадратный метр».

Возможно, вскоре по низким ценам жилье будет строить большее число компаний. Дело в новой федеральной стимулирующей программе «Жилье для российской семьи», рассчитанной по 2017 год включительно. Заявки на участие в программе подали 58 регионов, подписали 16 субъектов, в том числе и Иркутская область. Как пояснил губернатор Приангарья Сергей Ероценко, программа предусматривает механизм выкупа инженерной инфраструктуры. Или ресурсоснабжающим компаниям, или застройщикам за инженерию будет компенсироваться до четырех тысяч рублей за квадратный метр построенного жилья эконом-класса, стоимость которого не превышает 30 тыс. рублей. Также соглашением предусмотрено предоставление первоначального кредита на строительство инженерных сетей. Правительство Иркутской области до 15 сентября должно отобрать проекты, которые войдут в федеральную программу. После этого с застройщиками подпишут соглашения ввести до 1 июля 2017 года не менее 25 тыс. кв. м жилья. В рамках круглого стола о своей готовности участвовать в данной программе заявили «Восток Центр Иркутск» и «Новый город».

Интересным предложением со стороны главного архитектора города Иркутска Инны Кондратьевой стало удешевление строительства за счет использования новых строительных материалов и стимулирования производства стройматериалов. Оказывается, к этому готовы и производители стройматериалов: «Существуют возможности для существенной экономии, однако сейчас этого не допускают имеющиеся строительные нормативы, решения для проектировщиков и так далее. Многие из этого не менялось еще с советских времен, но до сих пор вынуждает строителей применять дорогостоящие решения, — озвучил проблему генеральный директор ООО «Байкальский газобетон» Андрей Лямзин. — Для того чтобы изменить ситуацию, ООО «Байкальский газобетон» заказал исследовательскую и нормативную работу Центральному научно-исследовательскому центру строительных конструкций им. Кучеренко. Наша совместная работа будет готова к осени этого года, в результате появится нормативная документация по применению автоклавного газобетона в многоэтажном строительстве, что позволит уменьшить металлоемкость процесса, увеличить его скорости, сократить затраты».

Но вернемся к ценам на жилье. Юрий Шкурюпат, президент Союза строителей Иркутской области, уверен, что цифра, обозначенная правительством страны, вполне реальна: «При максимальном увеличении площади жилой застройки можно прийти к цифре 30 тыс. рублей за квадратный метр. Сейчас мы строим дорого, потому что строим мало. В 1989 году в регионе было построено 1,5 млн «квадратов» жилья, в прошлом году — 870 тыс., это 0,39 кв. м на душу населения. За 25 лет мы так и не приблизились к показателю строительства 1 кв. м на человека». С этой позицией не совсем согласен Евгений Савченко, начальник МУП «УКС города Иркутска»: «За 30 тыс. рублей за квадратный метр построить жилье, тем более выше 9 этажей, тем более с техническими присоединениями, тяжело. Я считаю, что нужны финансовые инструменты для того, чтобы люди могли покупать жилье дешевле, а не заставлять застройщиков строить дешево». Хотя не всех строителей это волнует. Как отметили некоторые участники, застройщику нет разницы, компенсирует ли государство часть затрат на строительство самой СК, или даст субсидию потенциальному покупателю, чтобы он купил у него квартиру по рыночной цене. Покупателям же, однако, разница есть: или годами ждать субсидии на приобретение жилья, или по адекватной цене выкупить квартиру, используя ипотеку или другие финансовые инструменты. Второй вариант явно удачнее. И потому на программу «Жилье для российской семьи» многие возлагают серьезные надежды.

Источник: Аргументы недели

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Виктория Шолохова** .

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)