

Автор: Альберт АКОПЯН

Правительство России заявило о поддержке малоэтажного строительства. Снова. Глава правительства Владимир Путин поручил разработать предложения по формам **частно-государственного партнерства** для массового возведения поселков эконом-класса. Путь от поручения до закона займет немало времени. Что до сих пор **мешает «организованным поселкам»** вырваться из формата, близкого к советским дачам?

«ЗАГОРОДКА»

В ФОРМАТЕ СОВЕТСКИХ ДАЧ



Одной из главных болевых точек организованного коттеджного строительства в течение последних десяти лет остается проблема инфраструктуры — как инженерной, так и социальной, которая не позволяет коттеджным поселкам стать полноценными населенными пунктами. В первую очередь это касается «приоритетных» поселков экономкласса. Именно инфраструктура роднит их с советскими дачами попроще — с сельцо в соседней деревне, столовой и вершиной комфорта — кружком парусного спорта (слово «яхтинг» считалось идеологически чуждым). А вот детские сады и школы даже не всяким номенклатурным поселкам были положены: дачи — для выходных.

» ВСЕ – НА ХУТОР!

Почти через 20 лет рыночных реформ стало понятно, что решить жилищную проблему в городской, насквозь «социалистической» парадигме невозможно. Когда стареет частный дом, хозяин его ремонтирует (или не ремонтирует). А жители многоэтажного дома говорят государству: «Дай!» Приватизация, ТСЖ и прочее остаются антуражем, «фенечками». И это надолго.

Экспертные сообщества, претендующие на неформальный титул «мозгового центра» правительства или администрации президента, намекают на планы обеспечить коттеджами в ближайшие два десятилетия до 40 млн россиян. Правда, внятного ответа на вопрос о тех же детских садах и школах у них пока нет. Похоже, специалисты рынка владеют ситуацией лучше.

«Для того чтобы ответить на вопрос, что мешает созданию коттеджных поселков как полноценных населенных пунктов, нужно в первую очередь понимать, что строительство развитой инфраструктуры сначала ложится на плечи застройщика. А потом, когда встает вопрос, как эту развитую инфраструктуру эксплуатировать, — на плечи покупателя, — говорит **коммерческий директор инвестиционного фонда I1 Invest Самир Джафаров**. — Сегодня ни те, ни другие не готовы брать на себя высокие расходы, а опыта реализации подобных проектов при поддержке или финансировании государства в нашей стране нет».



Неутешительный диагноз ставит и исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова: «В целом по рынку коттеджных поселков наблюдается сокращение инфраструктурной составляющей проектов. Развитая инфраструктура значительно удорожает себестоимость домовладений в поселке, а также поднимает эксплуатационные платежи. Потенциальные покупатели не готовы отдавать большие деньги за инфраструктуру внутри поселка, когда есть возможность пользоваться внешней. Но, к сожалению, и внешнюю инфраструктуру подмосковных направлений назвать развитой довольно сложно».

»» ЕСТЬ ЛИ У НАС ПЛАН?

Кризис, конечно, многое объясняет: за какие-то объекты инфраструктуры покупатели были готовы платить в 2004 году, а в 2008-м — уже нет. И, возможно, снова будут готовы платить в 2012 или 2015-м. Но строить долгосрочное планирование на теку-

щей ситуации нельзя. Генеральный план — не благие пожелания.

«Основное препятствие для создания новых коттеджных поселков в России — это отсутствие четких и понятных планов развития террито-

вита промышленности и сельского хозяйства, наличия инженерных сетей и инвестиционных планов естественных монополий».

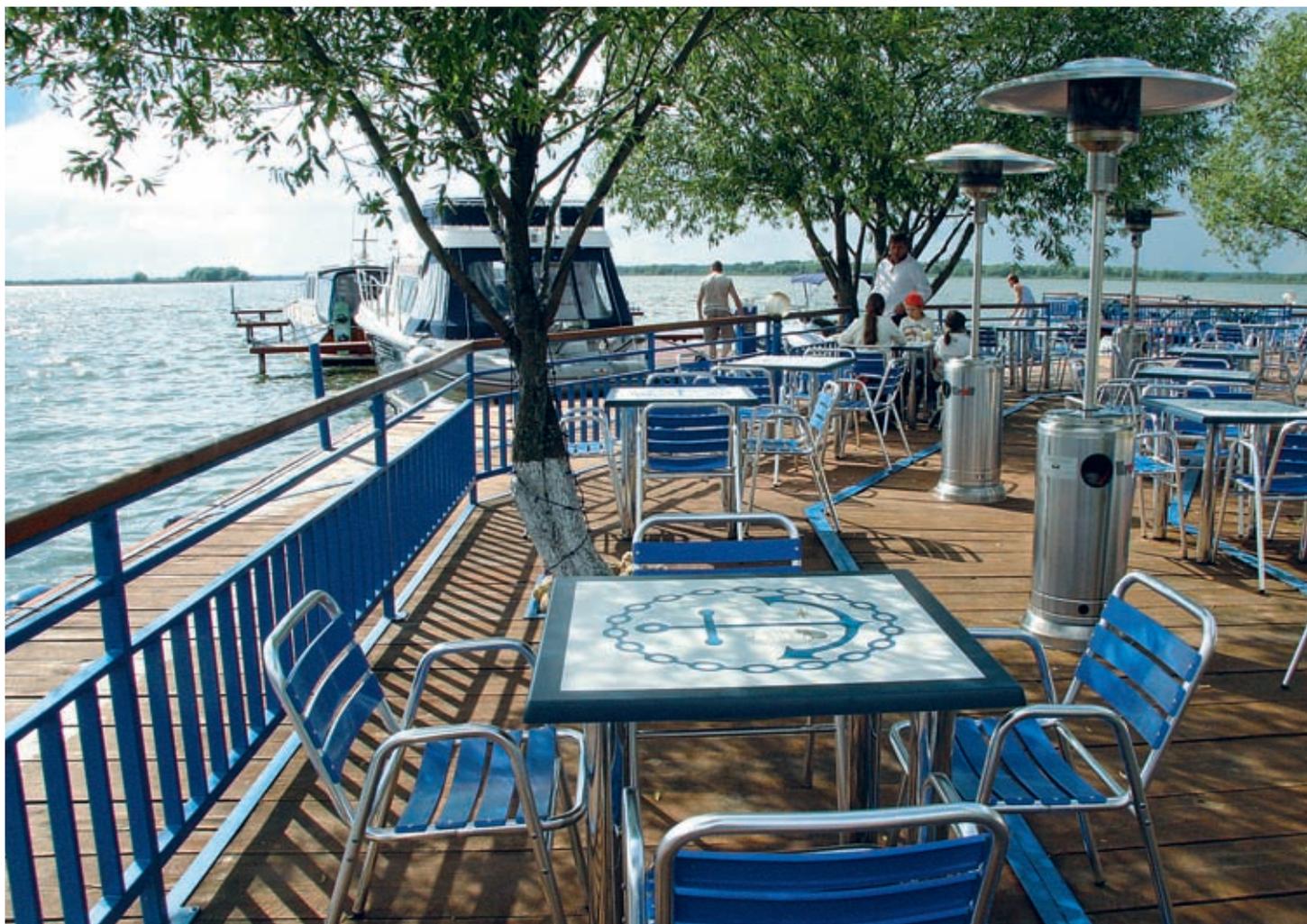
К примеру, в США при строительстве коттеджного поселка заранее из-

На рынке загородной недвижимости все еще господствуют **правила «временщиков»**: вместо того, чтобы вкладывать средства в строительство новых объектов, застройщики **«оптимизируют» их на старых**

рий, — уверен генеральный директор MOZAIK Development Андрей Князев. — Речь идет в первую очередь о развитии инфраструктуры — инженерной, транспортной и социальной. Как следствие, отсутствуют предпосылки для осмысленного экономического развития. Нам не хватает грамотного градостроительного планирования с учетом существующих и потенциальных рабочих мест, трудовых миграций, транспортной сети, раз-

встен план развития территории — как правило, его публикуют и размещают на информационном щите. Там обозначаются все социальные объекты, намеченные производства, рабочие места и направления бизнеса для развития. И это не «веселые картинки», а закон.

Наши муниципальные образования пока не готовы к этому. Они с ужасом смотрят на интенсивность застройки в своих районах, потому что приток



населения для них означает необходимость развивать социальную инфраструктуру и тратить на это средства бюджета, которых всегда не хватает. И причина тому — отсутствие концепций развития территорий в муниципалитетах и регионах в целом.

Проще говоря, и сегодня девелоперы строят, а будущие жильцы покупают если и некота в мешке, то нечто, полностью зависящее от воли «фокусника». Никто не знает, что появится по соседству с поселком: спортивно-развлекательный комплекс или непонятный производственный объект. Правил нет, а «комплексное развитие территории» — из области легенд: все слышали, но никто не видел.

» ИНФРАСТРУКТУРА В НАБОРЕ

Понятно, что чем больше поселок, тем обширнее набор инфраструктуры, необходимой для его полноценного функционирования. «Набор инфраструктуры зависит от масштаба и концепции проекта, — поясняет Людмила Ежова. — Сегодня камерные (до 20 домов) поселки, как правило, не требуют объектов инфраструктуры, за исключением детских и спортивных площадок. Поселкам примерно до 100 домовладений помимо этих площадок необходимы объекты для отдыха и досуга (кафе, ресторан), мини-маркет, аптечный пункт, возможно, спортивный комплекс, а также рекреационная зона, включающая прогулочные дорожки, беседки и пр. Для крупных проектов (100–300 домов) потребуются и детский сад, и супермаркет, а для проектов, в которых более 300 домов — собственная школа, медицинский центр».

Согласно существующим градостроительным нормам и СНиПам, планируя загородный поселок, который рассчитан на определенное количество жителей, застройщик должен предусмотреть и строительство необходимой социально-бытовой инфраструктуры. Но далеко не всегда строятся детские сады, школы, медицинские пункты. Основная проблема здесь — это дополнительные расходы, которые в итоге увеличивают цену коттеджных поселков для покупателей.

И пока, по словам **руководителя проекта компании «Пересвет-Инвест» Михаила Мыльников**, детские сады и школы есть только при-



мерно в 20% поселков: «Их наличие связано с масштабом самого поселка и количеством жителей, а также с инфраструктурой, уже существующей вокруг поселка. Если поблизости имеется соответствующего уровня образовательное учреждение или детский сад, то в поселке можно ограничиться только детскими комнатами, куда детей приводят по необходимости и относительно ненадолго. По желанию родителей в некоторые поселки приглашаются частные учителя для про-

ведения групповых занятий (например для обучения иностранным языкам). Учреждения здравоохранения чаще всего отсутствуют. Медицинские кабинеты размещаются в составе фитнес-центра либо отдельно — дежурный врач для оказания экстренной помощи».

Разумеется, набор инфраструктуры находится в прямой зависимости от класса проекта. Но, преодолев определенную количественную планку домовладений, и поселок эконом-

класса «потянет» кафе, детский сад, школу, амбулаторию. Тем более если и выбора-то нет.

»» МЫ ВСЕ ЕЩЕ «ВРЕМЕНЩИКИ»

Специалисты утверждают, что социальные объекты стоят дорого. **Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов** приводит пример: «Строительство детского садика в коттеджном поселке на 100 домовладений обойдется в \$5–7 млн. Стоимость выше, потому что такого рода объект сдается с отделкой и выполнением всех строгих нормативов. Еще возникает вопрос: а на чем балансе числится этот детский сад? Застройщики хотят,

жащих населенных пунктах. Тогда администрация района просит сделать ремонт или реконструкцию в существующих школах и детских садах.

Что касается дачного строительства, то этот формат в соответствии с законом вообще не предусматривает какого-либо социального наполнения, соответственно, домовладение обходится дешевле. Это одна из причин того, почему многие застройщики стремились и стремятся реализовать проекты на сельскохозяйственных землях.

Разумеется, желание оставить детский сад или школу на своем балансе характерно для поселков высоких категорий. «Объект социально-бы-

городке» все еще господствуют правила «временщиков»: вместо вложения средств в строительство новых объектов они «оптимизируются» на старых. И правила эти диктуют местные администрации, то есть государство.

»» ОГОСУДАРСТВЛЕНИЕ ДО СТЕПЕНИ СМЕШЕНИЯ

Ну и коммуникации. Будем называть вещи своими именами: естественные монополии подверглись огосударствлению до степени смешения. При этом отношения монополий с потребителями экономически абсурдны. Мы не ходим в магазин со своими весами. Но мы почему-то платим за установку приборов учета воды в наших квартирах. То есть «отдельной строкой» платим продавцу за «весы», с помощью которых он считает проданную нам воду! Да еще и обсчитывает.

То же самое в иных масштабах происходит при подключении к коммуникациям многоэтажных и малоэтажных жилых объектов. Но здесь монополия имеет дело не с непонятным частным лицом, которое еще нужно убедить в необходимости скорейшей установки счетчика в его же интересах. Девелопера убеждать не надо, а потому аппетиты монополий неумны. Девелопер отдает деньги за право принять инвестиции монополиста. В сущности, платит «откат».

«И если для естественных монополий развитие инфраструктуры — инвестиция, то для девелопера — просто затратная статья, которая бьет по карману конечного потребителя, — говорит Андрей Князев. — Необходимо эту нагрузку снимать с девелоперов и перекладывать на плечи заинтересованных инвесторов. Это и станет естественной экономически осмысленной формой

“ Если для естественных монополий развитие инфраструктуры — инвестиция, то для девелопера — просто затратная статья, которая бьет по карману конечного потребителя ”

чтобы этот объект был на их балансе, что логично. При этом главы некоторых районов Московской области настаивают на передаче детских садов, причем безвозмездной, на баланс муниципалитета».

Сложность ухода от формата советских дач обусловлена еще и тем, что земля для строительства имеет разный статус: ИЖС, садовое товарищество, земли населенных пунктов и т. д. При индивидуальном жилищном строительстве возведение социальных объектов регламентировано законом. Но бывает и так, что у района нет потребности в детских садах и школах для данного коттеджного поселка, поскольку такие объекты есть в близле-

товой инфраструктуры требует дальнейшего управления, — продолжает тему Михаил Мыльников. — Для этого необходимо создавать специальную управляющую компанию, которая и будет следить за школами, детскими садами и т. д. Это постоянные расходы, которые также несут жители поселка, ведь не секрет, что содержание загородной частной школы — далеко не дешевое удовольствие. Но школа и детский сад могут быть переданы муниципалитету».

Что же касается ремонта уже существующих школ или детских садов, то для многих застройщиков этот вариант — обычный способ оптимизации расходов. Получается, что в «за-





государственно-частного партнерства. До тех пор, пока на уровне чиновников не поменяется отношение к малоэтажному строительству, пока в их головах загородное жилье не перестанет быть атрибутом роскоши, мы не сдвинемся с мертвой точки».

Крупные проекты либо кластеры из нескольких проектов сделают возможным простой и понятный раздел обязанностей по инженерной и социальной инфраструктуре. «Государство обеспечивает строительство дорог, подведение и подключение коммуникаций, — предлагает Самир Джафаров, — а девелоперы в свою очередь могли бы вкладывать сэкономленные на этих работах средства в развитие социальной инфраструктуры: строительство торговых комплексов, образовательных учреждений и пр.».

Достаточно крупными проектами, позволяющими с разумными затратами обеспечить их социальной инфраструктурой, можно считать те, что начинаются от тысячи гектаров. В таких мас-

штабных поселках стоимость того же садика для одного домовладельца получается вполне подъемной. Но подобные проекты требуют масштабных инвестиций, поэтому строительство в основном ведется на участках площадью 15–20 га. Поэтому, пока отсутствуют государственные дотации на строительство социальных объектов, застройщики бу-

не разграничена. Вместе с заданиями по развитию территорий и согласованию этих задач с инвестпрограммами естественных монополий это должно открыть дорогу созданию крупных поселков — полноценных населенных пунктов. Пока же 75–80% из примерно 150 поселков, вышедших на рынок в 2010 году, — поселки, предлагающие

Муниципальные образования с ужасом смотрят на **ИНТЕНСИВНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ** в своих районах: ведь надо развивать социальную инфраструктуру и тратить на это средства бюджета, которых **ВСЕГДА НЕ ХВАТАЕТ**

дуют всеми силами стараться избавиться от этой не самой легкой ноши.

Одним из поручений, которое премьер-министр дал Минэкономразвития и Минрегионразвития, стала проработка передачи регионам права распоряжаться земельными участками свыше 10 га, собственность на которые

землю без подряда на серьезном удалении от МКАД. А если рассмотреть все предложения, которые представлены сегодня на рынке, то около 80% из них — «неживые», то есть неликвидные с завышенной ценой. «Загородка» в формате советских дач действительно в тупике. **ИИ**