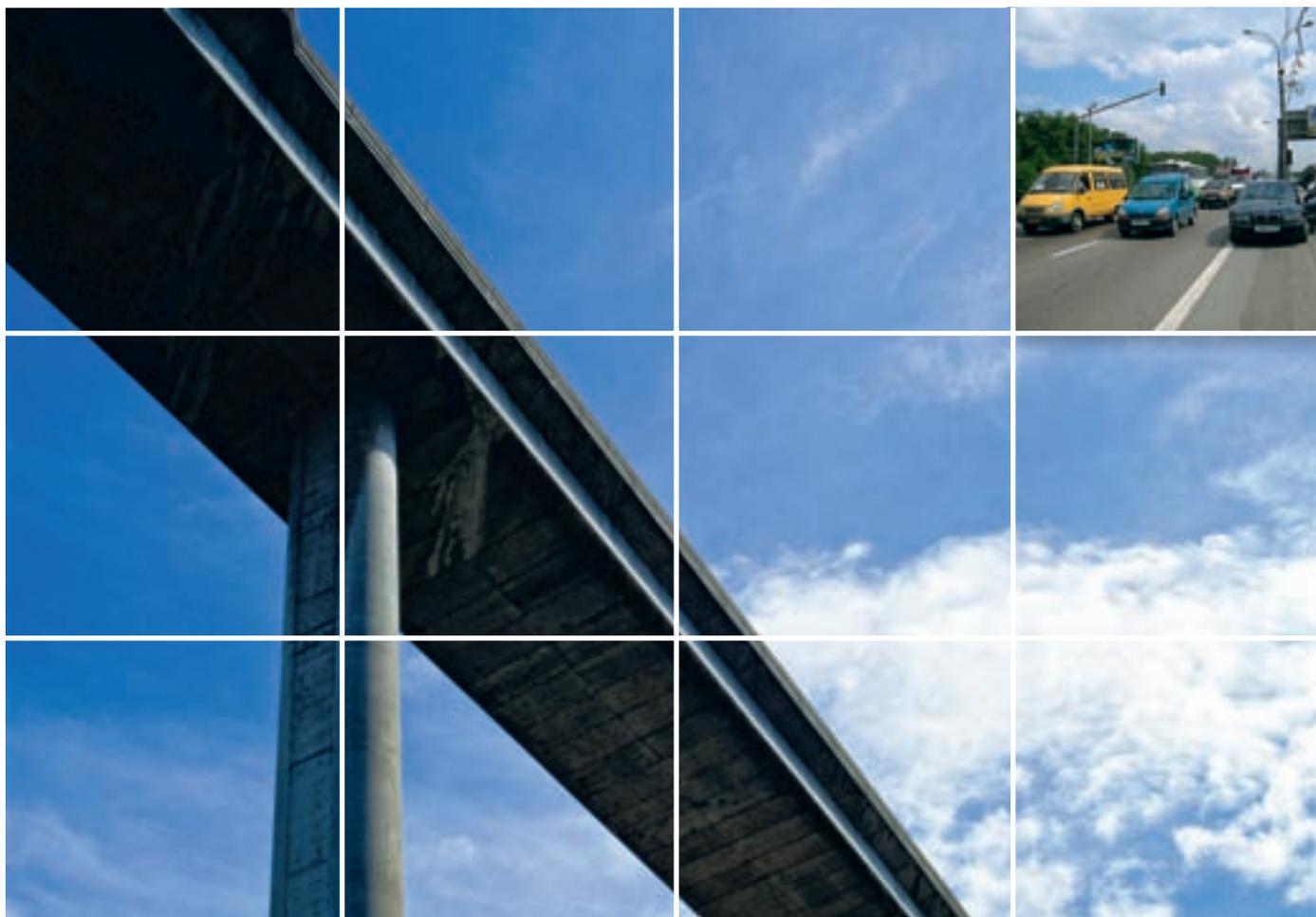


МОСКВЕ ГРОЗИТ ПЕРЕДЕЛ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА







Администрации Сергея Собянина полгода. Можно спорить с тем, как власти города собираются избавить город от пробок, защитить зеленые зоны и исторические памятники, но следует признать, что в отношении этих проблем у властей есть нечто вроде политики. Чего нельзя сказать о жилищном строительстве. До сих пор неясно, что, где и по каким правилам будет строиться. Да и будет ли.



Проще всего с дорогами. Их будут пытаться строить как можно больше. Новые власти ясно определились с охраной исторического наследия. Как сообщил глава Москомнаследия Александр Кибовский, центру города внутри Садового кольца будет присвоен статус «достопримечательного места». Все понятно и с особо охраняемыми природными территориями (ООПТ): они перейдут на самоокупаемость. «Власти не будут финансировать ООПТ», — заявил глава департамента природопользования Антон Кульбачевский.

А вот с жилищным строительством просто беда. «Сигналы» девелоперам поступают из мэрии крайне противоречивые. С одной стороны, громкие заявления о том, что городская целевая программа по капитальному ремонту многоквартирных домов, рассчитанная на 2008–2014 годы, «не является приоритетом для нынешних властей Москвы» из-за своей неоправданной дороговизны и непрозрачности. Разумнее, соглашаются чиновники, снести оставшиеся панельные пятиэтажки и перейти к сносу блочных. Это же работа десяткам компаний на годы.

С другой стороны, как заявил мэр на коллегии стройкомплекса столицы по итогам 2010 года, массовой застройке в сложившихся московских районах не будет, в таких районах «возможно строительство новых домов на месте сносимых аварийных и ветхих зданий». Мэр свои заявления не разъясняет, а если разъясняет, то лучше бы этого не делал: «Массовая застройка возможна в ограниченном числе районов и только при условии внятной транспортной схемы». Кто должен обеспечивать «внятную транспортную схему»?

И совсем уж странное условие градоначальника: «Другой вопрос — за бюджетные деньги или коммерческие. Тем не менее эту программу (сноса пятиэтажек — *Прим. автора*) надо продолжить». Так девелоперы не против того, чтобы строить за свой счет! И получать прибыль, а не быть «на подряде» у мэрии. Ведь последние пять-шесть лет их только выдавливали из Москвы. Если в первой половине 2000-х три четверти жилья строилось по инвестконтрактам и одна четверть — по госзаказу, то к началу кризиса картина поменялась на диаметрально противоположную!



К тому же мэрия продолжает грандиозный пересмотр 1200 ранее заключенных инвестиционных контрактов. Система, когда кто-то держит инвестконтракт по 15 лет, даже не удосужившись начать сбор документов на строительство, — не система, а бардак. И многие из компаний — призраки: их невозможно найти, даже когда в здании, которое дожидается реконструкции, происходит обвал и гибнут люди.

Возможно, в сентябре, когда работа по пересмотру инвестконтрактов будет завершена, мы узнаем, что контракты с этими компаниями расторгнуты. Но ведь и Юрий Лужков периодически стучал кулаком по трибуне, обещая «поотнимать» контракты у «спекулянтов». Спекулянты оставались, а проблемы возникали у тех, кто строил, но не успевал уложиться в сроки: практика оформления разрешительной документации в столичном стройкомплексе хорошо известна.

И вот новость, которая может перевернуть все отношения, сложившиеся в стройкомплексе. Правительство Москвы намерено отказаться от инвестконтрактов и оставить только арен-

ду, сократив ее сроки в 8–10 раз и существенно подняв цену. «Необходимо отходить от практики подписания договоров аренды земельных участков сразу на 49 лет для строительства. Срок аренды должен быть достаточным для проектирования и строительства, — не более пяти-шести лет, — заявил мэр столицы Сергей Собянин. — По сути, это бессрочная выдача земли с последующей спекуляцией этих ресурсов. Участки должны реализовываться только на торгах, свободными [от обременений], а размер аренды должен компенсировать нагрузку на инфраструктуру и стимулировать скорейшее завершение строительства».

Это означает, что монополизированный строительный рынок столицы еще больше монополизируется. Ведь те немногие девелоперы, которые имели достаточно средств, и раньше предпочитали аренду. Инвестконтракты — удел тех компаний, которые не готовы рисковать огромными средствами, чтобы выкупить права долгосрочной аренды. Что ж, получаем хотя бы ответ на вопрос, кто должен обеспечить «внятную транспортную схему» в тех районах, где будет вестись строительство.

Мэр свои заявления не разъясняет: «Массовая застройка возможна в ограниченном числе районов и только при условии внятной транспортной схемы». Кто должен обеспечивать «внятную транспортную схему»?





«Пять-шесть лет – достаточный срок для реализации любого инвестконтракта. Это просто ужесточение сроков для застройщиков, что нормально в наших условиях»

Тем не менее не все специалисты бьют тревогу. «Мне инициатива Собянина кажется логичной, — говорит генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Пять-шесть лет — достаточный срок для реализации любого инвестконтракта. С какой стати после его завершения инвестор

распоряжение землю. И только потом начинается поиск застройщика, который сможет использовать этот участок по назначению. Когда застройщик найден, земля передается ему в аренду по завышенной арендной ставке. Думаю, на борьбу с подобного рода проблемами и направлена эта инициатива».

Девелоперы не против того, чтобы строить за свой счет! И получать прибыль, а не быть «на подряде» у мэрии. Ведь последние пять-шесть лет их только выдавливали из Москвы

продолжает арендовать участок, имея возможность много еще чего там построить уже без согласования с городом? Не вижу явных минусов — это просто ужесточение сроков для застройщиков, что нормально в наших условиях».

С коллегой согласен и руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «Конти» Сергей Мигунов: «Есть примеры, когда компания заключает договор с городом, получает в свое

Представитель компании «Пересвет-Инвест» Варвара Пухонина тоже не видит угрозы строительным компаниям, работающим по инвестконтрактам: «На строителях, как и на рынке в целом, данное нововведение не отразится. Возведение монолитного дома с учетом разработки проекта занимает как раз пять-шесть лет. Если это жилой дом, потом договор аренды перезаключается с ТСЖ, если объект коммерческой





недвижимости — с управляющей компанией. Договоры аренды на 49 лет обычно заключают не девелоперы, а промышленные предприятия либо строители, арендующие земли сельхозназначения в Подмосковье».

Других экспертов настораживает слишком короткий, по их мнению, срок аренды, предлагаемый мэром. «Теоретически сокращение сроков аренды должно уменьшить количество спекуляций с земельными участками и объем долгостроев в будущем, — уточняет директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — Однако на практике это способно «перекрыть кислород» девелоперскому бизнесу и серьезно дестабилизировать рынок. Во-первых, нововведение создаст большое количество дополнительной бумажной работы: нужно будет переделывать бухгалтерские документы, корректировать схемы финансирования, ставить новые задачи архитекторам, проектировщикам, субподрядчикам и т.д.

Во-вторых, десятки обстоятельств могут сорвать сроки реализации проекта.

Например, обнаружилась сеть старых коммуникаций, не отмеченных ни на одной карте. Стройку нужно останавливать, коммуникации демонтировать или переносить. Застройщик не укладывается в пять лет, получает штрафные санкции, вместо строительства обивает пороги начальственных кабинетов и договаривается о переносе сроков реализации проекта».

Подытоживает обсуждение директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин: «Сейчас столичные девелоперы ждут новых правил игры на рынке, поэтому инвестиционная деятельность временно свернута. Следует поддержать новое руководство города в стремлении упорядочить процедуру получения инвестконтрактов и ограничить сроки их реализации. Раньше сроки строительства часто переносились, а обнесенные забором участки могли пустовать годами». При этом эксперт подчеркивает, что аудит подписанных документов и сокращение нормативных сроков реализации строительных проектов надо проводить, параллельно меняя и условия согласования проектной документации. **Ш**

«Компания заключает договор с городом, получает в свое распоряжение землю. И только потом начинается поиск застройщика. Когда он найден, земля передается ему в аренду по завышенной арендной ставке»

