

Земля по курсу

В Иркутской области начинают выставлять на аукцион федеральные участки.

На следующей неделе пройдет долгожданный первый в Приангарье аукцион на право застройки земельного участка, находящегося в федеральной собственности. В общей сложности застройщикам готовы передать 800 гектаров земли.

До конца этого года Фонд содействия развитию жилищного строительства (ФРЖС) намерен провести в Иркутской области четыре аукциона, в результате которых под жилищное строительство должно быть предоставлено около 300 гектаров федеральной земли. Все участки находятся на территории Иркутского района, все предназначены под комплексную малоэтажную застройку с большой долей жилья экономкласса (от двадцати до семидесяти процентов). Площадь территорий - от 34 до 100 гектаров. До 2014 года фонд готов подготовить и выставить на аукционы более двадцати участков площадью 800 гектаров, в том числе 36 гектаров - в самом Иркутске.

Первая "ласточка" - это 34 гектара в поселке Патроны Иркутского района, со стартовой стоимостью права аренды в 2,7 миллиона рублей. Земля будет передана в аренду победителю аукциона на семь лет, арендная плата составит чуть более сорока рублей за квадратный метр в год. По условиям ФРЖС, участок должен быть застроен, как минимум, тридцатью тысячами квадратных метров жилья, главным образом - экономкласса. В качестве бонуса фонд предлагает эскиз планировки участка, рассчитанный на максимальную плотность застройки. Однако этот проект необязателен, застройщик вполне может воспользоваться своим - главное, чтобы соблюдались требования ФРЖС.

Следующие на очереди - участки в районе поселка Пивовариха, рядом с Бурдаковкой (по Байкальскому тракту) и в районе деревни Новая Лисиха.

Помимо собственно предоставления земель в пользование, фонд помогает застройщикам значительно сократить время получения необходимого пакета документов и ввода объекта в эксплуатацию. Учитывая эти факторы, руководитель департамента маркетинга и мониторинга ФРЖС Николай Шмелев выразил надежду на то, что упомянутые участки будут пользоваться спросом, хотя и отказался сообщить, сколько подано заявок на первый аукцион.

Судя по всему, их пока немного: застройщиков смущает то, что выделяемые земли - это по большей части луга и леса, без намека на тепломагистрали, водопроводы, канализационные коллекторы. И за чей счет обеспечивать будущие жилые кварталы сетями, пока непонятно.

- По просьбе компаний-застройщиков мы проанализировали те участки, которые ФРЖС намерен выставить на торги. Нас интересовала, в первую очередь, стоимость развития инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры. И мы пришли к выводу, что если решение этой задачи переложить на застройщика, то об экономическом жилье не может идти и речи, - считает замдиректора Байкальской инжиниринговой компании Иван Хомутильников.. - В качестве примера разберем площадку в Новой Лисихе. Тариф за подключение к сетям, строительство канализации и водопровода до Иркутска (а новые жилищные комплексы необходимо подключать к централизованным иркутским сетям, иначе при таком росте населения на этих территориях резко ухудшится качество воды в Ершовском водозаборе), создание внутрипоселковой инженерно-транспортной инфраструктуры, затраты на возведение школы и детского сада составят вкуче, по нашим расчетам, 2,5 миллиарда рублей. Предположив, что на этом участке можно построить 174 тысячи квадратных метров жилья, инфраструктурное бремя на один квадратный метр составит более четырнадцати тысяч рублей. Если мы говорим о строительстве именно экономического жилья, подобная нагрузка не должна превышать семи тысяч рублей на "квадрат".

Однако, по мнению ряда экспертов, пути решения проблемы есть.

- Это участие региона в федеральных программах - например, "Чистая вода". Или работа с естественными

монополиями и сетевыми компаниями - необходимо разворачивать их инвестиционные программы в интересах региона. Тем более что сейчас российские сетевые компании переходят на новый метод формирования тарифа - RAB-регулирование, что дает им возможность привлекать "длинные" деньги. Можно занимать средства у Внешэкономбанка. Наконец, фонд сам в состоянии финансировать обеспечение участков инженерными сетями и подключение к имеющимся сетям на определенных условиях, в том числе - с привлечением заемных средств, - перечислил начальник департамента технологических присоединений "МРСК Центра" Равиль Алиаскаров.

По его словам, подобные схемы уже работают в других субъектах РФ.

- Но, как понимаете, все это требует усилий со стороны руководства региона. Работа должна проводиться в рамках специальной группы, которая координирует комплексное освоение участков. Подобная группа будет создана и в Приангарье, - не сомневается Алиаскаров.

Однако стоит заметить, что 2,5 миллиарда рублей - это объем инфраструктурных вложений лишь в 100 гектаров земли. В случае же полного исполнения планов ФРЖС (300 гектаров до конца года и 800 - в течение ближайших трех лет) инвестиции должны составить уже около двадцати миллиардов рублей. И это без учета расширения действующих и строительства новых дорог. Ведь только по программе ФРЖС население Иркутского района должно увеличиться на несколько тысяч семей, а ведь есть еще и муниципальные планы расширения земель поселений с их последующей застройкой. Если не реконструировать трассы, то по прогнозам аналитиков, уже через три года Иркутск окольцуют многокилометровые пробки.

Кто будет вкладывать десятки миллиардов рублей в подготовку пустырей к застройке - пока непонятно. Сейчас региональные власти лишь обещают проработать эти вопросы на совещаниях и "привлечь к обсуждению заинтересованные строительные компании".

Автор: Екатерина Дементьева, Иркутск © Российская газета НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 2592
18.11.2011, 10:54 📄 281

URL: <https://babr24.com/?ADE=99825> Bytes: 5649 / 5649 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Екатерина
Дементьева, Иркутск.**

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](#)