

Строительный узел пытаются развязать в Приангарье

Иркутская область по итогам 2012 года должна сдать не менее 870 тыс. кв. м. жилья. Основные квадраты при этом традиционно должны прийти на областной центр и прилегающие территории. В правительстве Приангарья уверены, что планка будет взята.

С осуществлением планов должно помочь развитие застроенных территорий и комплексное малоэтажное строительство. Сами строители не столь оптимистичны. Причина – отсутствие подготовленных земельных площадок. Эта болезненная тема хоть и озвучивается с завидной регулярностью, но так и остается главным тормозом развития отрасли.

Бравые отчеты

По итогам 2011 года министерство строительства Иркутской области выдало красивый отчет. Ввод жилых квадратных метров в регионе достиг показателя в более чем 751,3 тыс. квадратов, что на 19% больше, чем в 2010 году. Такие результаты позволили области войти в пятерку лучших регионов Сибири по объемам строительства жилья. Что сразу же стало инфорповодом для массы новостных сообщений по этой теме.

Однако вопрос «благодаря и вопреки чему» этот показатель был достигнут, остался в стороне от внимания большинства иркутских СМИ. «Те заявления, которые попали, в том числе, в губернаторские отчеты, что у нас в строительном секторе все идет прекрасно – пустой звук. Мы постоянно слышим победные реляции, что вот ввели 750 тыс. квадратов, но ведь, если вспомнить, еще 20 лет назад область вводила 1,5 млн кв. м. Какие же тут победы? – говорит президент союза строителей Иркутской области Юрий Шкуропат. – Наоборот, надо тянуться к тем цифрам. И заниматься в первую очередь землей, пока у строительного комплекса еще есть силы».

О приукрашивании ситуации в строительном комплексе региона говорит и председатель СРО строителей Байкальского региона Сергей Брилка. Он напоминает, что введенные по итогам 2011 года «квадраты» – полностью заслуга строителей. «Эти 750 тыс. кв. м. жилья дали возможность Иркутской области значиться на пятом месте в СФО и позволили губернатору получить дополнительные баллы в оценке эффективности работы руководства регионов за год. А кто задумался над тем, что эти квадратные метры стоят 25 млрд рублей? Из регионального бюджета по соответствующей программе деньги не выделялись, из федерального бюджета на разных «льготников» – ветеранов ВОВ, военных – пришло порядка 3 млрд рублей. Значит более 20 млрд рублей были реально вложено только строительным сообществом, – говорит Сергей Брилка. – Видно, что и в будущем будем двигаться за счет ресурсов строителей. На целевую региональную программу по строительству запланировано выделение 32,9 млрд. рублей, из них 26,6 миллиардов – это средства инвесторов».

В профильном министерстве региона в принципе соглашались с мнением застройщиков. Как признал на одном из заседаний областного союза строителей замминистра строительства региона Игорь Щеголев, программа «Стимулирование жилищного строительства до 2015 года», не работает. «Достижению плановых показателей способствует целевая программа. Она включает в себя четыре подпрограммы: развитие комплексного малоэтажного строительства, территориальное планирование муниципальных образований, развитие промышленности строительных материалов и кадровое обеспечение строительной отрасли Иркутской области, – зачитал Игорь Щеголев, скромно добавив, что «в связи с окончанием 12 августа 2011 года (областная программа была утверждена всего за пару дней до этого, – Ъ) сроков подачи заявок для участия в конкурсном отборе субъектов РФ на софинансирование из федерального бюджета, мероприятия в рамках программы не финансировались и не реализовывались».

Правда, по его словам, в 2012 год строительный сектор может ожидать лучшая участь. Планируемый объем финансирования программы составляет 4,713 млрд. рублей. В том числе из федерального бюджета – 517 млн рублей, областного – 450 млн, местных бюджетов – 272 млн рублей.

Средства соответственно будут распределены по всем подпрограммам: на развитие комплексного малоэтажного строительства в Иркутской области (814 млн рублей), территориальное планирование (225 млн рублей), развитие производства строительных материалов (1,325 млрд рублей), кадровое обеспечение (11 млн рублей). В числе мероприятий программы – обеспечение участков под комплексное жилищное строительство коммунальной инфраструктурой, дорогами общего пользования (2,096 млрд рублей), формирования жилищного фонда социального использования (239 млн рублей).

«Будет замечательно, если средства выделят. Однако, прошлый год показал, что по программе не перечислено ни копейки. Областной бюджет должен был выделить в 2011 году 220 миллионов рублей. Федеральный – 960 миллионов рублей. Получается, что в прошлом и нынешнем годах по программе должно быть выделено 2,360 миллиардов рублей. Но, пока идут только разговоры. Нет ни денег, ни земли», - замечает генеральный директор Ассоциации застройщиков города Иркутска Оксана Коновалова.

Иркутск пошел по домам

Все заложенные в программу мероприятия – уверены в правительстве, - позволят по итогам года достичь новой планки в 870 тыс. кв.м., поставленной перед Приангарьем Министерством регионального развития РФ в этом году.

В достижении этой цели как всегда основные надежды возлагаются на Иркутск и Иркутский район. Как напоминает заместитель генерального директора по градостроительному обоснованию застройки ОАО ФСК «Новый город» Иван Хомутильников, Иркутск – это наиболее предпочтительный для проживания город. Только на областной центр в прошлом году пришлось 55% возведенного в регионе жилья или 412,8 тыс. квадратов. «Львиная доля строек в Иркутске, хотят этого власти или нет, - соглашается с ним Юрий Шкуропат. - И главная здесь проблема – не работающий механизм предоставления земель строителям. Пора заканчивать разговоры вроде: «У нас земель нет, эти – федеральные, а эти – областные». Искать участки в Иркутске и пригороде все же придется».

Следует отметить, что в прошлом году в Иркутске все же началась совместная работа городской администрации и строителей (в лице Ассоциации застройщиков города Иркутска - АЗГИ) по решению земельного вопроса. АЗГИ, состоящая из крупных строительных компаний областного центра (в нее входят ОАО «Сибавиастрой», ОАО ФСК «Новый город», ООО «ЭнергоХимКомплект», ЗАО «Восток Центр Иркутск»), предложили мэрии взять за основу будущего обновления Иркутска статью 46 градостроительного кодекса – «Развитие застроенных территорий» (РЗТ). По словам председателя градостроительного комитета мэрии Евгения Девочкина, после долгих колебаний городская администрация все же согласилась идти по данному пути. «Сейчас мы понимаем, что это решение было единственно верным», - замечает чиновник, поясняя, что на данный момент мэрией выделены 43 площадки общей площадью 100-120 гектаров под будущее освоение. Из них для 14 земельных участков были разработаны правила землепользования и застройки (ПЗЗ), по четырем прошли публичные слушания.

Для пилотного проекта, который изначально и предлагала АЗГИ – он включает территорию части Октябрьского округа в границах улиц Депутатская, Лыткина, Красноярская, 30-й Дивизии – ПЗЗ были утверждены Думой города. Аукцион по реализации этого участка должен состояться уже в июле этого года, после чего застройщики-инвесторы смогут осваивать территорию. Как отмечает Евгений Девочкин, дальнейшие этапы освоения застроенных территорий прописаны в той самой статье 46 Градостроительного кодекса. Застройщик, победивший в аукционе, должен будет выполнить проекты планировки и межевания, администрация - провести публичные слушания и утвердить данные проекты. Далее начнется расселение жителей из аварийных домов и застройка территории в соответствии с проектом.

Как рассказала Оксана Коновалова, площадь рассматриваемого участка составляет 6,8 гектара. Для начала его освоения предстоит расселить 39 аварийных домов (порядка 1 тыс. жителей), что потребует от инвестора 800 млн рублей. Еще 200 млн необходимо будет направить на подключение к сетям. «Инвестору предстоит вложить в этот проект минимум 1 млрд рублей. Понимая неподъемность таких затрат для одного игрока, мы решили создать ассоциацию застройщиков города Иркутска, которая планирует реализовывать этот проект», - говорит Оксана Коновалова.

Строители понимают: решающим в работе над застройкой этого участка будет его себестоимость.

«Для того, чтобы проект был интересен частным инвесторам, стоимость права на заключение договора о РЗТ должна быть символической. Например – 1 рубль. Тогда пилотный проект будет реализован», - отметила заместитель генерального директора ФСК «Новый город» Галина Кузняная. – Дополнительно к 39 домам,

которые расселяет честный инвестор, городская администрация возьмет на себя обязательства за счет средств по ФЗ № 185 «О расселении ветхого и аварийного жилья» расселить 20 аварийных домов на площади 2,7 гектара и возвести к концу 2018 года комплектный детский сад-школу. Таким образом, город Иркутск к концу реализации только одного проекта РЗТ (а их 43), получит совершенно новый формат жизни».

Земля преткновения

По мнению строителей только за счет сноса аварийных домов Иркутск все равно не осилит те объемы жилищного строительства, которых от него ждут по итогам этого года. «Этот процесс очень длительный, сложный – предстоит огромная работа с жителями, расселение домов, оформление земельных участков. Из-за этого срок реализации нашего пилотного проекта - декабрь 2018 года», - поясняет Оксана Коновалова.

«Потребность в земельных площадках, не обремененных строительством не уменьшится. Да и где строить жилье для людей, переселяемых из ветхого и аварийного жилья? Получается замкнутый круг. Который нужно разорвать», - говорит Иван Хомутильников.

Казалось бы, областная программа стимулирования жилищного строительства как раз и призвана решить в числе прочих и земельную проблему в отрасли. Но как сетуют эксперты, грандиозные планы по выделению земельных участков строителям пока только значатся на бумаге. В 2011 году программой было предусмотрено выделение 866 га земли под многоэтажное жилищное строительство, на самом деле не было выделено ничего (только 34 участка для индивидуальной стройки). В 2012 году строителям обещали распределить 1 тыс.га, в 2013 -1,5 тыс., еще через год - 2 тыс. га, а к концу программы в 2015 году застройщики должны получить максимальный объем земель 2,5 тыс. га.

«На самом деле, по данным министерства имущественных отношений, выделение земель в 2012 году под комплексное многоэтажное строительство не запланировано вообще», - говорит Иван Хомутильников. Он же приводит и другую – более впечатляющую статистику – за пять лет, прошедших с момента передачи полномочий по распределению неразграниченных земель Иркутска из полномочий мэрии в ведение областного правительства под многоэтажное строительство было предоставлено только 4 участка общей площадью менее полутора гектаров.

«В Иркутске в этом году было построено 412 тыс. кв.м. жилья. Я понимаю, что это предел. Строительство не может бесконечно развиваться, наращивать объемы, в таких условиях», - говорит Иван Хомутильников.

«Ситуацию необходимо менять скорейшим образом. Необходима инвентаризация земель. Некоторыми участками под строительство люди владеют по десять лет, платят ли они налоги? Ведь известно, что если земли не используются по назначению в течение трех лет, арендные ставки повышаются в разы. Часто бывает, что участки покупают под совершенно другие цели – индивидуальное строительство, социальную сферу, инфраструктуру, потом переводят под многоквартирные дома и продают застройщикам уже по завышенным ценам», - говорит и председатель совета директоров ФСК «Новый город» Александр Битаров. «В Иркутске коммерческая стоимость земли составляет минимум 1 млн рублей за сотку, а сейчас на 1-ой Советской сотка стоит уже 3 млн, а в районе центрального рынка - 5 млн». После инвентаризации – отмечают эксперты, - необходимо начать и работы по выносу за пределы города производственных площадок, занимающих сейчас огромные территории Иркутска.

В министерстве имущественных отношений правительства Иркутской области признают, что в Иркутске земли для многоэтажного жилищного строительства практически не выделяются.

Единственными подходящими под параметры комплексного жилищного строительства земельными участками в областном центре остаются земли Иркутского государственного университета, Академии наук и Медицинской академии наук. «Это три больших участка, площадью 9, 12 и 15 га соответственно. Сейчас по ним работает Фонд РЖС, в ведение которого уже передан участок Госуниверситета. Ожидается, что аукцион по нему пройдет осенью-зимой этого года», - говорит начальник отдела предоставления земельных участков для строительства министерства Владимир Аполинский.

Кроме того, по его словам, Фонд РЖС продолжает работу и по участкам под комплексное жилищное строительство и в Иркутском районе. Напомним, в конце прошлого года фонд уже реализовал на торгах четыре участка в районе населенных пунктов Бурдаковка (площадью 92 га, с планируемым минимальным объемом строительства в 40 тыс. кв. м), Патроны (34 га), Пивовариха (81,2 га, 75 тыс. кв. м жилья) и Новолисиха (98 га, 85 тыс. кв. м. жилья). «Сейчас рассматриваются участки опять же в Пивоварихе и Молодежном», - поясняет господин Аполинский.

В то же время, по словам Владимира Аполинского, уже несколько раз на торги выставляется участок в Ново-Ленино, который все время остается невостребованным. «Видимо, он по своим параметрам не устраивает застройщиков, но ни одного предложений от компаний к нам не поступало», - сетует господин Аполинский.

Действительно, участки в Ново-Ленино есть, но там нет достаточного количества тепла для нового строительства. Сейчас энергетики не развивают это направление, хотя возможности задействовать мощности Ангарских ТЭЦ существуют. Но, пока эти работы экономически не выгодны, проект заморожен.

Дело за политической волей

Между тем, как поясняют сами строители, участки от фонда РЖС в Иркутском районе – «это голые поля, без социальной, инженерной инфраструктуры, без дорог к участкам». Застройщики, в свою очередь, предлагают реальные варианты комплексного освоения территорий. Как пример, строительство города-спутника «Малая Елань», презентованный на последнем Байкальском экономическом форуме и предусматривающий строительство жилья для 40 тыс. человек. По нему уже готов проект, в который строители вложили миллионы рублей. Но он никак не может сдвинуться с места. Уже порядка восьми месяцев заявка на перевод земель в Иркутском районе, где запланировано строительство, из категории «сельскохозяйственные» в «земли поселений» остается неудовлетворенной.

«Это бывшие участки сельхозтехникума, на которые претендовало федеральное минимущество. Состоялись суды, где право на землю отстоял Иркутский район. Земли не задействованы в сельхозоборот, поэтому юридических препятствий для перевода нет. Нужна только политическая воля», – говорит один из инициаторов этого проекта Александр Битаров.

Его поддерживает и Сергей Брилка: «С Малой Еланью все можно организовать очень быстро и динамично. Не в 2012-м, так в 2013-м году там смело можно будет начинать строительство. Надо просто проявить политическую волю и взяться за этот участок, а дальше процесс пойдет».

Строители уверены, что без запуска «Малой Елани» Приангарью не удастся достичь заявленных 870 тыс. кв. м., а тем более 1 млн квадратов в ближайшей перспективе. «Убежден, если данный вопрос не будет решен, заявленный объем ввода жилья не будет осуществлен, потому что площадки фонда РЖС, выигранные Сибэнерготрейдом, до 2015 года не будут запущены. Все знают, сколько там проблем», – считает Александр Битаров.

Кроме того, как подчеркивает Оксана Коновалова, начало работы над городом-спутником позволит решить и такую актуальную для Иркутска проблему, как нехватка тепла. «Энергетики открыто говорят, что по инвестпрограмме Иркутскэнерго, дополнительное тепло придет в Иркутск только в том случае, если запустится Малая Елань, потому что там запланировано более 1 млн кв. м. жилья. Только тогда появится перспектива и для освоения участков в Ново-Ленино. По воде и канализации принята инвестпрограмма Водоканала, и мэр сказал, что проблем в этом не будет. Значит, главное – вовлечение этих земель в оборот – и дело сдвинется с мертвой точки», - поясняет госпожа Коновалова.

В министерстве строительства согласны, что реализация проекта города-спутник могла бы помочь с выполнением плановых объемов, но по всем земельным вопросам направляют в Министерство имущества, где только и говорят, что вопрос в разработке.

Возможности ограничены, но они есть

Оксана Коновалова убеждена, возможности по возведению жилья и комплексной застройки города не исчерпаны. Масса участков с «уродующими» облик Иркутска аварийными бараками может стать хорошим заделом для строительной отрасли.

«Конечно, сейчас можно бросить все силы на освоение земель в Иркутском районе, Ангарске, других городах. Но, рынок там очень нестабилен. Нет смысла в том, чтобы построить жилье и не суметь его реализовать. В этом плане Иркутск для строителей более предпочтителен. Кроме того, решив проблему с застройкой территории, занятой ветхим и аварийным жильем, мы сможем улучшить и облик города», - говорит Оксана Коновалова.

Активная позиция застройщиков в вопросе выделения земель понятна – строительная сфера является одним из локомотивов социально-экономического развития региона. Отсутствие свободных участков под строительство может серьезно ударить по отрасли. Между тем, спрос на жилье продолжает оставаться высоким. Люди готовы покупать квартиры у надежных и проверенных компаний.

«Пора понять, что строительная отрасль — это не просто новые дома, это социальный бизнес, который дает рабочие места, отчисления в бюджет. Для власти мы - партнеры. Строители готовы к открытому диалогу, но не такому, когда проблемы забалтываются и не решаются. В определенный момент мы подойдем к черте, за которой решение проблем отрасли потребует больших затрат. Уверен, с назначением нового губернатора Иркутской области решение многих застарелых проблем будет сдвинуто с мертвой точки», - говорит Александр Битаров.

Источник: **Евгения Колягина, Special Rewiew**

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 3510 21.06.2012, 10:47

URL: <https://babr24.com/?ADE=106512> Bytes: 18112 / 18045 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

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](#)