

Метру приказали дешеветь

Правительство пытается сделать жилье доступнее для покупателя.

В первый рабочий день нового года премьер-министр Дмитрий Медведев подписал распоряжения во исполнение перечня декабрьских поручений президента Владимира Путина. Документ состоит из 53 пунктов и, в частности, затрагивает ряд вопросов, связанных со строительством. Основная задача нововведений — сделать новое жилье максимально доступным для конечного потребителя.



Фотография: Сергей Бобылев/ИТАР-ТАСС

Распоряжение предполагает упрощение процедуры предоставления земельных участков для застройки и обязывает муниципалитеты выставлять на торги свободные участки. Минстрой, Минфин и Минэкономразвития к марту должны разработать программу «Жилье для российской семьи», реализация которой позволит построить к 2017 году не менее 25 млн кв. м жилья в дополнение к ранее запланированному количеству.

В рамках программы предлагается подготовить для застройщика всю инженерную инфраструктуру, при этом взамен он будет обязан продавать половину построенного жилья по цене не выше 30 тыс. руб. за квадратный метр. Как рассказали «Газете.Ru» в Минстрое, сейчас активно разрабатываются инструменты для финансирования строительства инженерной инфраструктуры и ведутся переговоры с ресурсоснабжающими компаниями и девелоперами. Только при оснащении инженерными коммуникациями земельных участков можно снизить стоимость квадратного метра: расходы на инженерную инфраструктуру могут занимать до 30% от рыночной стоимости квадратного метра. Как пояснил «Газете.Ru» представитель ГК СУ-155 Олег Полетаев, стоимость жилья менее 30 тыс. руб. за метр вполне реальна: «Благодаря объемам строительства во многих регионах СУ-155 уже сейчас продает жилье по цене около 30 тыс. руб. за метр, что соответствует целевому показателю государственной программы. И даже в столичных регионах наши цены весьма близки к нему. При этом инженерную инфраструктуру компания возводит за свой счет». ГК СУ-155 рассматривает возможность принять участие в этой программе.

Кроме того, министерствами должен быть утвержден перечень разрешительных документов на строительство, что, по идее, устраним часть бюрократических процедур.

Участники рынка в целом согласны с тем, что власти идут в правильном направлении. «Конечная стоимость жилья складывается не только из себестоимости и баланса спроса и предложения, в нее также входит рискованная маржа и коррупционные издержки», — объясняет «Газете.Ru» вице-президент Российской гильдии риэлторов и председатель правления управляющей компании «Бест Недвижимость» Григорий Полтораки.

Получение разрешения является только первой стадией строительства, на которую в среднем российский предприниматель может потратить около трех лет и 25 млн руб. С административным давлением застройщикам приходится сталкиваться практически на всех этапах начиная с утверждения архитектурно-проектного решения. В конечном счете все издержки закладываются в продажную стоимость.

Правда, устранение барьеров, считают на рынке, лучше было бы начать иначе. «Совершенно непонятно, как именно трактовать пункт об исчерпывающем перечне разрешительных документов», — говорит представитель строительного бизнеса. По его словам, в предыдущих указах и поручениях речь шла о разрешительных процедурах. Для прохождения одной процедуры необходимо собрать целый пакет документов. В свою очередь, для получения разрешения на строительство таких поэтапных операций необходимо пройти не менее сотни, каждая из них предполагает целый ряд оснований для отказа. Сегодня необходимо ввести именно единый перечень административных процедур, уверены участники рынка. Данный вопрос, в частности, поднимался в президентском указе №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Более того, местное законодательство зачастую противоречит федеральному. «Тот же градостроительный кодекс уже устанавливает исчерпывающий список документов для получения тех или иных разрешений в строительной сфере. Однако на местах принимают свои законы, которые требуют дополнительных документов.

В результате предпринимателям приходится либо идти на поводу у местных чиновников, либо долго и упорно через суды и федеральную антимонопольную службу добиваться соблюдения закона и отмены противоречащих федеральному законодательству местных законов и пожеланий чиновников. Аналогичная ситуация и с торгами на землю, которые часто проводятся формально и с различными ухищрениями по недопуску тех или иных участников на торги», — рассказал «Газете.Ru» директор аналитического центра «ГдеЭтотДом.Ру» Александр Пыпин.

В Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ) считают, что существенно снизить издержки и сделать работу строителей более прозрачной поможет электронная система, которая могла бы функционировать как портал государственных услуг. Подобную систему НОСТРОЙ запустил в прошлом году. Автоматизированная информационная система «Обеспечение административных процедур в строительстве» работает в городе Орле. Также в данной системе представлен перечень разрешительных процедур со всеми необходимыми документами и основаниями для отказа.

По словам младшего партнера Консалтинговой группы «НЭО Центр» Ольги Тарасовой, указ содержит и другие «подводные камни». Речь об устойчивом финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры. Дело в том, что инвестору необходимо знать, какой объект можно построить на земельном участке. «Здесь учитывается все: этажность, количество квартир, подъездные дороги, проходит проверка грунтов, определяют какие мощности можно подвести, — рассказывает Ольга Тарасова. — А любые проектные работы стоят денег». Таким образом, государство или муниципалитеты должны будут найти ресурс для финансирования государственной экспертизы проекта и других ведомственных экспертиз, заключений и согласований. «Источники финансирования объектов инженерной инфраструктуры можно найти, если законодательно защитить интересы бизнеса и создать прозрачные и понятные правила игры для инвесторов», — считает Ольга Тарасова.

Автор: Аида Байдавлетова, Юлия Погорелова © Газета.Ру НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 4136
17.01.2014, 01:35 📄 684

URL: <https://babr24.com/?ADE=122492> Bytes: 6194 / 6067 Версия для печати

👍 Порекommendовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Аида**

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](#)

