

Шахматная партия...

В Иркутске на рынке недвижимости спрос значительно превышает предложение, люди готовы покупать больше, чем строят. Казалось бы, что мешает строителям сдавать больше жилья и, соответственно, получать больше прибыли. Однако застройщики отвечают достаточно просто — нет земли.

Причин дефицита площадей под застройку несколько.

Застройщики спотыкаются о памятники

Во-первых, на сегодняшний день центральные районы столицы Приангарья практически полностью застроены, и найти свободный участок можно, пожалуй, только чудом. Но цена недвижимости в центральных районах города весьма высока, что не оставляет инвесторов равнодушными. Единственный путь — отселение и снос ветхого и аварийного жилья, этим занимаются и сами застройщики, и муниципалитет. И если снос деревянных домов в Октябрьском и Свердловском районах не вызывает особых проблем у застройщиков (за исключением неуступчивых жителей), то на пути к заветной мечте о недвижимости в центре города очень часто встают памятники истории и архитектуры. О том, что с ними делать, идёт много разговоров: от предложения исключить большинство памятников из списков и просто их снести, до выноса из центра офисных зданий и создания заповедного «старого» города. Но, скорее всего, решение нужно искать посередине. На последнем заседании градостроительного совета при губернаторе Иркутской области поступило предложение по комплексной реконструкции целых исторических кварталов с возможностью строительства интересных для инвесторов объектов, к примеру, гостиниц, внутри кварталов, где стоят ветхие постройки, не представляющие особой исторической ценности.

Во-вторых, с 1 января 2007 года вступил в силу областной закон «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области», предусматривающий, что не разграниченными землями областного центра будет управлять область. Закон в своё время вызвал большое количество споров, и после принятия — административных проволочек, связанных с передачей всех документов с городского на областной уровень, а также наработкой необходимого опыта. Однако сейчас область отработала систему работы по реализации земель.

Новые горизонты земельного вопроса

До недавнего времени в Иркутске проблемой при получении земельного участка являлось отсутствие в городе главного градостроительного документа — генерального плана города, но в конце июня городская дума Иркутска утвердила документ. Проблемы с отсутствием генеральных планов возникают и в другие населённых пунктах Приангарья. Однако с 1 января 2008 года при отсутствии документов территориального планирования Иркутской области (и всех остальных субъектов РФ) государственные и муниципальные органы власти не смогут резервировать или изымать земли для своих нужд, переводить их из одной категории в другую. А с 1 января 2010 года не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии документов территориального планирования.

— В настоящий момент мы только готовим документы территориального планирования региона. Мы стараемся, чтобы они отличались целостным подходом и включали в себя все муниципальные образования региона. К февралю 2008 года все работы будут закончены, — пообещал руководитель службы архитектуры Иркутской области Алексей Буйнов.

Директор департамента градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области Рита Низамова отметила, что план территориального планирования получит все необходимые согласования только к середине 2008 года, чтобы в течение этого времени не возникли проблемы с резервированием или изъятием земли, все работы по земле будут выполнены до конца 2007 года.

Также болезненными темами Иркутска являются долгострой и неосвоенные участки. По данным департамента имущественных отношений области, в городе более 800 неосвоенных участков, некоторые из них были

приобретены в собственность, другие переданы в аренду. Однако без проведения процедуры изъятия эти участки нельзя повторно реализовать, это возможно как через суд, так и при добровольном отказе владельца от земли. Но если на полученном участке уже были проведены какие-либо работы, включая проектные, то необходимо предусмотреть механизм возмещения затрат, понесённых заказчиком. Для решения этой проблемы в Иркутске введена дифференцированная плата за пользование участком, которая повышается, если освоение земли в течение установленного нормативного срока не началось. Для предприятий этот срок составляет три года, для индивидуальных застройщиков — десять лет.

Кроме того, сейчас департамент по градостроительной деятельности проводит экспертизу каждой из строительных площадок и к концу сентября даст свои рекомендации по каждой из них.

— Особо болезненно стоит вопрос с неиспользуемыми участками в Иркутске и Ангарске. Однако в Ангарске наработан опыт изъятия неиспользуемых участков, и уже есть первые прецеденты по изъятию и выставлению таких участков на торги, — отмечает Рита Низамова.

Автор: Маргарита Желновакова © АИФ в Восточной Сибири НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 1993
08.08.2007, 14:50 📌 171

URL: <https://babr24.com/?ADE=39252> Bytes: 4904 / 4890 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

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](https://t.me/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](#)