

Попали в точку

Иркутские застройщики уходят из исторической части города. По крайней мере, строительство жилья в нём является делом всё менее экономически эффективным.

Единственно возможная схема получения земли в Кировском районе и вблизи него – скупка деревянных домов или нежилых зданий с участками – становится нерентабельной. 20-30% разницы в цене на квартиры в центре, по сравнению с другими районами, не окупают затрат на подготовку площадки и строительство. Застройщики с центра переключают своё внимание на Октябрьский и Свердловский районы, где земли больше и она дешевле.

Схема выделения муниципальных земель под жилищную застройку через аукционы с прошлого года перестала работать, едва запустившись. В 2006 году были выставлены только участки по улице Чкалова и на месте Шанхайского рынка. На последнем градостроительном совете начальник департамента имущественных отношений администрации Иркутской области Андрей Орлов сообщил о подготовке к торгам восьми участков общей площадью 2,9 га исключительно под индивидуальное строительство. «Это просто смешно. Гора родила мышь», — прокомментировал эту информацию генеральный директор строительной компании «Новый город» Александр Битаров.

Другой вариант формирования участков с помощью муниципалитета — расселение жильцов ветхих домов — работает тоже слабо. По информации заместителя начальника Земельного управления КУМИ Иркутска Антона Протасова, 60-70% жилья в центре признано ветхим. Эти дома расселяет муниципалитет, затем формирует участки. Ежегодно так освобождаются участки под 20-30 частными домами. Впрочем, строители признаются, что на таких участках им работать не доводилось. Известно, что эта схема использовалась при формировании участка на ул. Чкалова под строительство гостиницы. Тогда на расселение жильцов муниципалитет потратил 30-40 млн. рублей.

В сложившейся ситуации иркутские строительные компании вынуждены искать альтернативные способы получения земли в центре города. Сейчас жилую застройку в Кировском районе ведут четыре компании: «Застройщик», «Энергохимкомплект», «Новый город» и «Стройресурс». Строители выкупают у собственников частные дома вместе с участками. Неприватизированную недвижимость компании оформляют в собственность жильцов, а после покупки — в свою. Затем проводятся публичные слушания: утверждают строительство объекта с жильцами соседних домов – и строят, объяснил, казалось бы, простую схему Антон Протасов. Директор компании «Застройщик» Владимир Стефановский, напротив, считает, что типичных способов получения земли в центре не бывает. «В каждом отдельном случае включается достаточно эксклюзивный механизм, — говорит он. — Важно получить большой участок под комплексное строительство — от 20 тысяч квадратных метров». Увеличивая количество блок-секций, строители «раскидывают» постоянные затраты, связанные с различными обременениями в виде, например, разработок плана исторического квартала, затратами на коммуникации, между большим количеством квартир.

Компания Владимира Стефановского осваивает площадку под застройку совместно с Управлением налоговой службы, поскольку земля является федеральной собственностью. Недавно «Застройщик» приобрёл у юрлица недвижимость на улице Кожова, где ведёт землеустроительное дело с последующим оформлением земли в собственность. «Нам очень повезло, что здесь нет обременений, связанных с расселением и переносом памятников, вся площадка занята хозяйственными постройками, принадлежавшими строительной организации», — говорит Стефановский.

Строительные компании исхитряются и начинают приобретать участки небольшой площади поблизости от центра вместе с нежилыми постройками. Так, например, «Востсибстрой» за 13 млн. рублей выкупил бывший детсад на ул. Пискунова, а с ним и 24 сотки земли. С учётом обременения (муниципалитет обязал застройщика разместить в этом здании структуру ЖКХ – около 100 кв. м. – «Конкурент») получается, что сотка земли обошлась строительной компании в 830 тыс. рублей. Сейчас она подорожала примерно до 1 млн. рублей.

Застройка в Кировском районе остаётся в основном точечной. И дело тут не только в том, что земли в центре Иркутска в принципе мало, а существующая занята деревянными домами. Просто большинству застройщиков трудно осилить неподъёмные цены участков в Кировском районе или вблизи него. С торгов сотка земли там уходила за 1-2 млн. рублей, а при выкупе у частных владельцев – от миллиона рублей и выше, в зависимости от аппетитов продавцов. Кроме того, рост цен на землю в центре нельзя спрогнозировать, считает директор ООО «Иркутская земельная компания» Александр Дузенко. По его словам, некоторые участки с начала года подорожали в три раза, а цена других не изменилась. «Земля в Иркутске имеет ничем не объяснимую высокую стоимость – дороже, чем на морском побережье Испании. Это нонсенс, спекулятивная, разогретая цена», – недоумевает Стефановский.

Выкупать поквартально деревянные дома вместе с землёй может себе позволить только «Новый город». Компания уже застроила один квартал в районе улиц Партизанская, Советская, Александра Невского и Подгорная. Сейчас возводят второй комплекс на Рабочего Штаба, а для третьего начали приобретать участки по улицам Партизанская и Подгорная. «Выкуп домов – самый возможный способ получения участков в центре, но далеко не самый экономичный и быстрый», – подытожил Александр Битаров.

Очевидно, это поняли и в компании «Стройресурс», которая, по информации участников рынка, собирается продать уже сформированные земли в центре. В компании эту информацию пока не подтверждают. Но эксперты считают, что у застройщика возникли «сложности во взаимоотношениях с собственниками соседних со стройкой домов». Известны случаи, когда соседи писали жалобы в прокуратуру, якобы строители вбивают сваи и разрушают близлежащие дома. Кроме того, в центре обычно навязывают перекладку сетей (например, ливневую канализацию). Осложняет строительство и наличие памятников, даже рядом с территорией застройки. Строительным компаниям приходится решать эти проблемы за отдельные деньги. Впрочем, один из собеседников «Конкурента» предположил, что у «Стройресурса» финансовые затруднения, застройщик просто хочет заработать, ведь земля в центре стоит дорого.

Владимир Стефановский из «Застройщика» тоже планирует «уйти» из центра города в Свердловский округ, после того как компания освоит площадку на Кожова. «На левом берегу непросто, но есть возможность осваивать пустыри, которые, как правило, являются федеральной землёй», – отметил Стефановский. С федеральными властями, констатируют строители, сотрудничество гораздо эффективнее, чем с местными. Другой эксперт «Конкурента» добавляет, что ещё одним районом, куда двинутся строители, станет Нижняя Лисиха. Согласно недавно презентованному проекту, за пять лет там планируется построить 368 тыс. кв. метров жилья. По словам разработчиков проекта, компании «Востсибстрой», сразу несколько застройщиков будут осваивать площадку в 300 га – территорию несравнимо большую, чем можно получить в центре. Сложности при получении площадок в исторической части города вскоре могут отпугнуть также строителей коммерческой недвижимости. Застройщики отмечают, что для покупателей офисных помещений приоритетным становится не столько цена и месторасположение, сколько наличие удобных подъездных путей и парковки, чего не может обеспечить центр.

Тем временем

Застройщикам приходится считаться также с наличием памятников деревянного зодчества в центре. Некоторые из них выкупаются компаниями при формировании площадок под строительство. Под снос могут пойти только исторические объекты, которые были выявлены в 90-е годы. По информации областного государственного учреждения «Центр по сохранению историко-культурного наследия Иркутской области» (ЦСН), сейчас в Иркутске насчитывается 640 таких объектов. Статус памятника с них снимается после проведения историко-культурной экспертизы. За последние три года из разряда памятников были исключены 218 зданий.

Снять статус с федеральных памятников, занесённых в госреестр, практически невозможно. Сейчас их в Иркутске около 500. Многие из них находятся в полуразрушенном состоянии. К примеру, дом на Карла Либкнехта, 48, серьёзно пострадавший во время пожара. Но риелторов такие объекты не интересуют: даже если памятник фактически уничтожен, площадка под ним находится в госреестре, и строительство новых зданий на ней запрещено.

Автор: Артур Скальский © "Конкурент" приложение к ВСП НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 2665 30.09.2007, 11:53
350

URL: <https://babr24.com/?ADE=40162> Bytes: 8349 / 8342 Версия для печати

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@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](#)

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](#)