

Спекуляция земель в Иркутске является главной причиной высоких цен на жилье в новостройках

В районе рощи "Звездочка" в Иркутске скоро будет выстроен жилой комплекс. Там уже вырыт котлован под 9-этажные блок-секции, но в самой гуще строительных работ до сих пор стоит один ветхий домишко.

Остальные деревянные строения в этом районе уже снесены, а их обитатели расселены по новым благоустроенным квартирам. Чтобы не сносить этот дом, компания-застройщик была вынуждена слегка изменить план застройки территории. Вынудили ее к этому хозяева злополучного теремка. Они просили за свою развалюху слишком большие деньги.

Цена одной сотки земли под жилищное строительство в Иркутске особенно заметно выросла в течение последнего года - почти в четыре раза. Сегодня спекулянты, скупающие ветхие дома ради перепродажи земельных участков застройщикам, просят за сотку в центре города 1,5-2,5 млн. рублей. Примерно также часто ведут себя сами жильцы. В компаниях-застройщиках объясняют, что готовы расселять ветхий жилой фонд ради освобождения новых площадок под строительство, но и они часто бывают не в состоянии удовлетворить растущие аппетиты иркутских землевладельцев.

"Предоставить адекватное по площади жилье семье, проживающей в ветхом доме - пожалуйста, - объясняет Варвара Слинкова, начальник земельного отдела ООО "ЖСК "Востсибстрой". - Но когда за развалюху просят от 5-ти до 20-ти млн рублей или прописывают там всех своих родственников и требуют всех обеспечить комфортабельным жильем, мы говорим "спасибо" и на этом расстаемся". Тогда-то компании и бывают вынуждены либо оставить эту площадку, либо изменить план застройки. В последнем случае, как на роще "Звездочка", дом может остаться на площадке в гордом одиночестве - на весь период строительства. Конечно, может быть, когда дом будет построен и заселен, жильцы захотят устроить на этом месте автостоянку и у хозяев деревяшки вновь появится перспектива на переселение. Впрочем, жадность - болезнь трудноизлечимая.

Однако самая большая головная боль для застройщиков не сами жильцы ветхих домов, а перекупщики. Именно "благодаря" их усилиям стоимость нового жилья в Иркутске выросла так сильно. Но очень скоро, по словам специалистов, эта проблема будет снята. В 2008-м году вступают в силу новые правила предоставления земельных участков под городскую застройку. Рассказывает Варвара Слинкова:

- На федеральном уровне уже приняты новые законы, в соответствии с которыми мы будем работать с дальнейшим. В состав этих документов входит Градостроительный кодекс РФ со всеми изменениями и дополнениями, Земельный кодекс РФ и федеральные законы о введении этих кодексов в действие. Они уже действуют на территории России, но ряд норм, которые там прописаны, имели отлагательный характер. Это было связано с необходимостью разработки и утверждения документации, которая вводит градостроительные регламенты в конкретных регионах.

В настоящий момент в Иркутске разрабатывается и принимается Генеральный план (он уже прошел публичные слушания, по результатам которых в него сейчас вносятся коррективы), и мы уже можем на него ориентироваться. Следующий важный документ, который сейчас корректируется (приводится в соответствие с новым Генеральным планом) - это правила землепользования и застройки Иркутска. В 2008 году эти документы будут приняты, и земли под строительство будут распределяться по новым правилам.

Сейчас, прежде чем принимается решение о строительстве жилого массива на участке, который изначально для этого не предназначался, должны состояться публичные слушания и принято решение комиссии по землепользованию и застройке. После принятия правил землепользования и застройки, эти процедуры будут не нужны. Главным документов для застройщиков станет градостроительный план. Там будут указаны все

возможные варианты использования каждого земельного участка.

Для жилищной застройки, как и прежде, участки будут распределяться через аукцион. Однако со следующего года вводится еще один вид аукциона - на комплексное развитие застроенной территории. Имеется ввиду застройка частного сектора, которого в Иркутске очень много. Согласно градостроительному кодексу, выбирается какая-то территория - либо по инициативе муниципалитета, либо по просьбе застройщиков. Определяются границы, и земельный участок после подготовки документации выставляется на аукцион. Организация, которая побеждает на аукционе, за свой счет, но на льготных, установленных законом условиях, производит расселение жильцов из частного сектора - путем предоставления им жилья (построенного или купленного). Она и получает право комплексно застроить освободившуюся территорию.

Это, по сути дела, микрорайонная застройка. Таким образом, начиная со следующего года, город постепенно уходит от точечной застройки. Законодательство создает благоприятные условия для крупных компаний, и это правильно. Во-первых, они имеют ресурсы для строительства микрорайонов, во-вторых, могут отвечать за свои обязательства перед клиентами. Соблюдаются интересы всех сторон: муниципалитет освобождается от ветхого и аварийного жилья, люди, живущие в частном секторе, получают благоустроенное жилье, на рынке появляется дополнительное предложение по новостройкам.

- А кто строит инженерные сети для этих микрорайонов?

- При комплексном развитии территории строительство сетей до границ участков будут обеспечиваться за счет средств бюджета. Правда, наша компания никогда не получала преференций такого рода, но на уровне области уже обсуждаются такие вопросы. В частности, сейчас находится в процессе обсуждения вопрос федерального финансирования на инженерные сети на один из новых проектов компании. Ведь коммуникации для микрорайона стоят миллиарды рублей, и, если их будет делать за свой счет строительная компания, это бремя распределения затрат ляжет на плечи не только застройщиков, но и покупателей новостроек.

- Каким образом новые правила предоставления участков оградят строителей от спекулянтов земельными участками?

- Градостроительный кодекс очень четко прописывает правила развития застроенной территории. Если жилье не приватизировано, человеку предоставляется равнозначная жилплощадь из муниципального фонда. Собственникам, проживающим в ветхом жилом фонде, также предоставляется адекватное жилье. Если же они отказываются, то после соблюдения ряда процедур, в соответствии с законодательством, в судебном порядке будет определяться остаточная стоимость этого строения, и суд обязывает собственника принять условия государства - либо переехать, либо получить деньги и освободить дом. Спекуляции землей станут невозможными, потому что установлены все правила. Посредники на этот рынок не допускаются, так как осваивать участок может только лицо, выигравшее аукцион.

Об этом стоит задуматься жителям "частного сектора". Для них сейчас лучшее время для того, чтобы договариваться с застройщиком. При расселении под комплексную застройку жителям неприватизированных домов предоставляется социальное жилье без права приватизации, а собственники лишаются возможности выбрать новое место жительства и заселяются туда, куда им предложат.

- Увеличатся ли, благодаря введению новых правил, темпы строительства нового жилья в Иркутске?

- Если новое законодательство заработает четко и быстро (это получается не всегда), то освоение новых площадок может начаться уже в следующем году. Однако темпы строительства прямо со следующего года не вырастут, потому что нужно время на то, чтобы расселить людей, возвести для них муниципальное жилье. Если мы силами строительной компании расселяем 10 домов в течение года-полутора, то с помощью муниципалитета, мы, возможно, сумеем делать то же самое в два раза быстрее. Однако даже при самом благоприятном развитии событий, я думаю, темпы строительства в Иркутске увеличатся реально не раньше, чем через четыре года.

Автор: Подготовила Елена Веселкова © Агентство "Телеинформ" НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 3152
27.10.2007, 12:46 164

URL: <https://babr24.com/?ADE=40719> Bytes: 7719 / 7719 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](#)
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](#)