

# Новые правила предоставления участков под застройку: спекуляции с землей прекратятся

В 2008-м году вступают в силу новые правила предоставления земельных участков под городскую застройку.

Рассказывает начальник земельного отдела ООО «ЖСК «ВостСибСтрой» Варвара Слинкова:

- На федеральном уровне уже приняты новые законы, в соответствии с которыми мы будем работать в дальнейшем. 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 этих нормативных актов 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 будет принято 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.

Вариантов может быть три: разрешенное использование, условно разрешенное использование и дополнительный вид использования. Первый и третий застройщик может использовать по своему усмотрению – в пределах градостроительных норм. Что касается второго варианта - условно -разрешенного вида использования – то тут возможны изменения. Допустим, застройщику выдается градплан, где написано: разрешенный вид использования – строительство коммерческой недвижимости, условно-разрешенный – жилищное строительство. Застройщик коммерческую недвижимость по какой то причине строить на хочет и не может, но хочет строить жилье. Вопросы изменения разрешенного вида использования на условно разрешенный находится в данном случае в ведении муниципалитета и его компетентных органов. И если градостроительным регламентом (генпланом, правилами землепользования и застройки, проектом застройки) это предусмотрено, то вид разрешенного использования может быть изменен.

Со следующего года вводится новый вид аукциона – по продаже земельных участков под 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 земельного участка, готовится договор на комплексное освоение застроенной территории и это право выставляется на торги. Победитель торгов получает земельный участок в собственность или аренду на льготных условиях и за свой счет, но на льготных, установленных законом условиях, производит расселение жильцов из частного сектора – путем предоставления им жилья (построенного или купленного), либо выкупа, получая возможность комплексно застроить освободившуюся территорию.

Таким образом, начиная со следующего года, город постепенно уходит от застройки точечной, т.к. комплексное освоение- это, по сути дела, микрорайонная застройка и доступна она только крупным строительным компаниям.

Законодательство создает для них благоприятные условия, 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.

### **- 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 и заключившее договор развития застроенной территории.

Отрицательными эти новшества окажутся для спекулянтов на рынке вторичного ветхого жилья. Сейчас этих спекуляций очень много. Риелторы выкупают частный сектор и пытаются продать застройщикам за бешеные деньги. Естественно, спекуляции на первичном рынке земли сильно взвинчивают цены на жилье. В настоящее время компании в условиях отсутствия свободной земли в Иркутске вынуждены идти на расселение и застройку частного сектора. В течение последнего года стоимость сотки земли выросла на 300-400%. В центре города сейчас выставляют от 1,5 до 2,5 млн. рублей за сотку, но застройщики уже не берут землю за эти деньги. Однако очень скоро спекулянтам придет конец. Так же как и практике многих горожан, которые живут в частном секторе и пытаются непомерно вздуть цену своей землей. С введением правил развития застроенной территории прекратится игра в одни ворота и «любители пожить быстрым рублем» останутся «ни у дел».

Что касается нашей компании, мы рассматриваем предложения о выкупе. Если человек адекватен, мы с ним договариваемся. Но давайте представим ситуацию: стоит индивидуальный жилой дом, разрушенный, покотившийся, и в нем - 50 кв. метров. Имея дело с таким участком, адекватно будет предоставить квартиру для одной семьи. Но бывает, что в такой дом прописывают всех свои родственников и за один дом начинают просить от 5 до 20 млн рублей! Естественно, застройщик не может на это пойти. В этом случае мы просто расстаемся с людьми, говорим: спасибо, до свиданья.

Со следующего года вопросы спекулятивных отношений уйдут. Я, как руководитель земельного отдела, очень жду этого. Потому что от земли, как и от иных показателей, зависит стоимость жилья. Высокие цены на жилье в Иркутске сегодня обусловлены, в первую очередь, высокой стоимостью земли, т.к. с нее начинается работа по проекту. Соответственно, «спасибо» за цены новоселы могут сказать и «земельным спекулянтам».

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

Темпы строительства со следующего года не вырастут, потому что определенное время уйдет на расселение людей. Нужно возвести жилье, подвести сети. Немедленного результата ждать не стоит. Я думаю, что при начале работы по комплексному развитию застроенной территории темпы строительства могут увеличиться через три-четыре года.

Автор: Подготовила Елена Веселкова © Агентство "Телеинформ" НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 2574  
02.11.2007, 09:48 256

URL: <https://babr24.com/?ADE=40866> Bytes: 7345 / 7331 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](mailto:irkbabr24@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](https://t.me/babr24_link_bot)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](https://t.me/bur24_link_bot)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](https://t.me/irk24_link_bot)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](https://t.me/kras24_link_bot)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto: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](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

