

ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ

ОДНИМ ИЗ ЗАМЕТНЫХ СОБЫТИЙ ВЫСТАВКИ MIPIM СТАЛ КРУГЛЫЙ СТОЛ, ОРГАНИЗОВАННЫЙ ИЗДАТЕЛЬСКИМ ДОМОМ «КОММЕРСАНТЬ» И КОМПАНИЕЙ «РЕНОВА-СТРОЙГРУП». НА НЕМ ШЛА РЕЧЬ О МАСШТАБНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТАХ, СВЯЗАННЫХ С КОМПЛЕКСНЫМ ОСВОЕНИЕМ ТЕРРИТОРИЙ, СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЦЕЛЫХ РАЙОНОВ И ФАКТИЧЕСКИ НОВЫХ ГОРОДОВ. ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВЫСТУПЛЕНИЯ НА КРУГЛОМ СТОЛЕ ЕГО ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ.

ДМИТРИЙ КОЗАК: РЕЗУЛЬТАТЫ ВДУШАЮТ ОБОСНОВАННЫЙ ОПТИМИЗМ

Подводя итоги реализации за два года нацпроекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», хочу отметить, что результаты проделанной работы внушают вполне обоснованный оптимизм. Целевые показатели по повышению доступности жилья, увеличения объемов жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования значительно превышают изначально намеченные величины.



ДМИТРИЙ КОЗАК,
МИНИСТР
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ РОССИИ

В России планируется ввести не менее 72 млн кв. м жилья, в 2012 году — 120 млн кв. м, а к 2020 году — 150 млн кв. м жилых помещений.

За два года на модернизацию и строительство коммунальной инфраструктуры было направлено 64 млрд рублей. Благодаря поддержке со стороны бюджетов всех уровней приобрести жилье в собственность получили возможность более 80 тыс. молодых семей.

На всемирной выставке MIPIM-2008 российские регионы представили свои лучшие проекты в области недвижимости. Большинство из них сегодня являются предметом нашей национальной гордости. Тенденцией последних лет стали проекты комплексного освоения и реформирования территорий — реконструкция и строительство новых кварталов, районов, целых городов. По сравнению со строительством отдельных объектов комплексное освоение территорий — это не количественный, а качественный скачок. Оно требует создания новой инфраструктуры, как инженерной, так и социальной.

Кроме того, важнейшей задачей является создание условий для массового индивидуального жилищного строительства.

Мы постараемся до конца апреля обнародовать уже согласованную стратегию развития массового жилищного строительства в Российской Федерации, в которую войдут предложения по развитию стройиндустрии в РФ, ипотеке, будут прописаны стимулирующие условия по строительству социального жилья.

НА ВСЕМИРНОЙ ВЫСТАВКЕ MIPIM-2008 РОССИЙСКИЕ РЕГИОНЫ ПРЕДСТАВИЛИ СВОИ ЛУЧШИЕ ПРОЕКТЫ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ. ТЕНДЕНЦИЕЙ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ СТАЛИ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ И РЕФОРМИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ



АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС

СЕРГЕЙ КРУГЛИК: ФОРМИРУЕТСЯ НОВАЯ СРЕДА ОБИТАНИЯ МИЛЛИОНОВ ГРАЖДАН

На земельном рынке большой объем занимают государственные и муниципальные земли. От сроков, в течение которых органы публичной власти предоставляют права на земельные участки, и финансовых затрат инвестора на проведение соответствующих процедур зависит рентабельность многих инвестиционных проектов, в том числе в сфере жилищного строительства.



СЕРГЕЙ КРУГЛИК,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ РОССИИ

Необходимо особо отметить, что до 2005 года земельным законодательством России не предусматривалась возможность предоставления земельных участков для комплексного освоения. Нормы Земельного кодекса были рассчитаны на точечную застройку, и земельный участок мог предоставляться только для строительства отдельного объекта.

В 2004 году в Земельный кодекс РФ были внесены изменения, определяющие особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения под жилищное строительство, а также особенности проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды таких земельных участков. Пока можно говорить лишь о начальной стадии становления в России нормативного регулирования девелоперской деятельности, где еще предстоит устранить противоречия некоторых норм законодательства.

Для обеспечения возможности вхождения девелоперов на территории, занятые ветхим жильем, согласно нормам Градостроительного кодекса, с 2006 года территория может быть признана подлежащей развитию лишь при наличии правил землепользования и застройки. При этом на территории должны находиться аварийные и подлежащие сносу многоквартирные дома или дома, запланированные к сносу, реконструкции на основании муниципальной адресной программы. Право на развитие застроенной территории приобретает на открытом аукционе.

С 2006 года федеральный закон предоставил субъектам право распоряжаться неиспользуемыми сельскохозяйственными землями, но исключительно для строительства на них жилья. Также появилась возможность осуществлять перевод земель лесного фонда в земли населенных пунктов в случае установления или изменения границ населенных пунктов.

В настоящее время в Госдуме находится законопроект о внесении изменений в законодательство в целях дальнейшего совершенствования градостроительных и земельных отношений, который предусматривает, в числе прочего, компенсацию инвестору затрат на подготовку документации по планировке территории, значительное сокращение согласований на стадии выбора земельного участка, возможность принимать решение о развитии застроенной территории, на которой находятся любые объекты (сейчас — только многоквартирные дома), а также возможность вовлечения в оборот земель обороны и безопасности.

Одной из главных задач совершенствования законодательства при реализации инвестиционных проектов комплексного освоения территорий является дальнейшая отработка правовых аспектов подготовки пакетов документов для проведения аукционов по предоставлению прав на земельные участки для комплексного освоения и на развитие застроенных территорий.

ВЛАДИМИР ДЯТЛОВ: ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В РЕГИОН ПРЕВЫСИЛИ \$15 МЛРД

По темпам экономического роста Челябинская область за последние годы в полтора-два раза опережает средние показатели по России. Это касается и объемов промышленного производства, и валового регионального продукта, и объема инвестиций. За прошлый год в основной капитал было вложено около 123 млрд рублей с ростом почти 19% к уровню 2006 года. А с 2001 года в региональную экономику инвестировано свыше 450 млрд рублей, и эти капиталовложения дают реальную отдачу.



ВЛАДИМИР ДЯТЛОВ,
ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГУБЕРНАТОРА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Несмотря на то что основным источником инвестиций по-прежнему остаются собственные средства местных предприятий, объем иностранных инвестиций в экономику региона два года подряд превышает \$15 млрд. Причем все инвестиционные проекты,

которые сегодня реализованы на территории области, инвесторы собираются расширять и строить вторую, третью очередь своих предприятий. Очень хорошими темпами развиваются туристический сектор, торговля, сфера услуг. За последние пять лет в области было построено 22 горнолыжных курорта. Развиваются гостиничный и ресторанный бизнес, туристские и оздоровительные услуги.

Также мы стремимся развивать логистический сектор и рассматриваем ряд проектов по строительству крупных логистических центров вокруг Челябинска и в районе границы с Казахстаном. Есть конкретные серьезные предложения и от российских, и от иностранных инвесторов.

Инвестиционная деятельность дает очень хорошие показатели природы не только для экономики в целом, но и для населения. Серьезными темпами растут доходы населения, заработная плата, и, соответственно, развивается социальный сектор — то, что касается здравоохранения, образования, культуры. В стадии завершения строительства находится областная детская клиническая больница, федеральный центр кардиососудистой хирургии, строится большой хоккейный дворец в Челябинске, а до этого мы построили такой же в Магнитогорске.

Идет интенсивное жилищное строительство. За последние два года в области построено почти 3 млн кв. м жилья. В настоящее время мы вместе с компанией «Ренова - СтройГрупп» реализуем крупный проект по комплексному освоению территорий. Проект даст свыше 3 млн кв. м жилья, около 2 млн кв. м объектов коммерческой недвижимости — торгово-развлекательные центры, логистика, целый ряд объектов социальной и коммунальной инфраструктуры. Этот масштабный проект осуществляется на основе частно-государственного партнерства, то есть и область, и Российская Федерация, и бизнес совместно вкладывают деньги в его реализацию.

МИХАИЛ МАКСИМОВ: ИНВЕТОРЫ ОЦЕНИЛИ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ

Иностранные инвесторы считают, что в российских регионах высоки риски для вложения капитала. Это неоправданная точка зрения, и ситуация изменилась. Регионы меняют свою политику в отношении предпринимателей, они более толерантны и ближе к бизнесу, чем федеральная власть.



МИХАИЛ МАКСИМОВ,
МИНИСТР ЭКОНОМИКИ
СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

В Свердловской области давно ведется планомерная работа по формированию благоприятного инвестиционного климата. Разработана и реализуется долгосрочная стратегия развития, действует областное законодательство о государственной поддержке инвестиционной деятельности, которое предусматривает предоставление субсидий, бюджетных кредитов, государственных гаран-

тий. Мы предоставляем налоговые льготы для тех, кто создает и наращивает основные фонды, поддерживаем создание и развитие деловой и финансовой инфраструктуры, строительство гостиничных и офисных комплексов мирового уровня. В области действуют более 120 кредитных организаций и их филиалов, в том числе с иностранным участием.

Иностранные инвесторы уже оценили привлекательность территории. Сегодня в регионе осуществляют деятельность свыше 400 совместных предприятий с иностранными инвестициями из 64 стран, более 300 представительств иностранных фирм.

Инвестиционная привлекательность региона не в последнюю очередь обусловлена тем, что госорганы участвуют в создании новой инфраструктуры для проектов комплексного освоения территорий. Для этого используются механизмы государственных и муниципальных гарантий, возмещения процентных ставок по кредитам, полученным для ее строительства. При реализации проектов в энергетике, развитии деловой и финансовой инфраструктуры активно участвует частный капитал, а строительство дорог, создание социальной инфраструктуры осуществляется за счет бюджетных источников.

В Свердловской области реализуются большое количество крупномасштабных проектов практически во всех сферах экономики — это промышленность, транспорт и, конечно, коммерческое и жилищное строительство. Например, проект комплексного освоения территории района «Академический». Это очень перспективный проект. Подход, который обеспечивается за счет выработки комплексного и сбалансированного градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, школы, детские сады, отдых), делает его проектом будущего.

Эффект от реализации такого проекта предполагает удовлетворение возникающего спроса в самом современном новом жилье, а за счет существующих жилых площадей будут улучшаться условия проживания других горожан, которые в этом нуждаются.