

ФАКТИЧЕСКИЙ МОРАТОРИЙ
НА СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ ЗАМОРОЗИЛ
ПРОЦЕСС ПОДГОТОВКИ УЧАСТКОВ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ ТОЛЬКО
В СТОЛИЦЕ, НО И ПО ВСЕЙ СТРАНЕ



ство для формирования механизмов вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот по целому ряду направлений. В первую очередь, по словам депутата, необходимо урегулировать процедуру образования земельных участков (путем раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков) и установить особенно-сти возникновения, перехода и прекращения прав на образуемые земельные участки. Кроме того, следует ожидать появления пункта, касающегося принудительного прекращения во внесудебном порядке прав на неиспользуемые федеральные земельные участки. Другими словами, собственникам и арендаторам федеральной земли будет чего бояться. «Необходимо совершенствование порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Основания для изъятия земельных участков и компетенция соответствующих органов установлены Земельным кодексом. В то же время на данный момент отсутствует четкий порядок действий при принятии решений об изъятии как для органов власти, так и для заинтересованных лиц», — утверждает Мартин Шакум.

Также, по его мнению, очень важно законодательно урегулировать вопросы создания новых населенных пунктов: «Это особенно актуально в условиях развития малоэтажного жилищного строительства и комплексной застройки больших территорий. В дальнейшем, после разработки и утверждения документов о территориальном планировании и градостроительном планировании, необходимо рассмотреть вопрос об отмене деления земель на категории». В идеале строительство должно осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки.

Итогом нововведений станет открытие фонда перераспределения земель, который будет аккумулировать в себе участки, пригодные для строительства. Предполагается, что через некоторое время после начала его работы цены на землю и недвижимость должны начать снижаться. Особенно в крупных городах.

«Если государство займется финансированием инфраструктуры, проведением коммуникаций, „нарежет“ зем-

лю на небольшие куски и выведет эти участки на рынок, продав частным лицам под застройку, то цена, например, в Подмосковье может понизиться в десять раз. Себестоимость строительства не изменится, но такая значительная разница в стоимости земли приведет к уменьшению стоимости домовладения до двух раз», — полагает Георгий Кузин, исполнительный директор компании «ЗАО „РДР-Холдинг“».

ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ Участники рынка сходятся во мнении, что намерение правительства и законодателей обеспечить граждан доступным жильем — при условии что заданный темп будет поддерживаться, бесспорно, принесет положительные плоды. Но не в ближай-шие несколько лет. На согласование и утверждение вносимых в законодательство изменений уйдет немало времени. Пока же, по мнению операторов земельного рынка, наложенный постановлением запрет заблокировал действие сразу нескольких программ и законов. Особенно это заметно в Московском регионе.

Так, ранее активно лоббировавшийся Владимиром Путиным закон «О выкупе права собственности на федеральную и муниципальную землю» (вступил в силу в октябре прошлого года), который позволил предприятиям выкупать землю по сниженной ставке, фактически отменен инициативным Дмитрием Медведевым постановлением №234. То есть, по словам председателя Московской городской палаты адвокатов Ольги Новиковой (с ее помощью несколько владельцев предприятий в Москве смогли получить землю в собственность), если раньше у владельцев московских предприятий был мизерный шанс получить в собственность землю под своим предприятием, то сегодня это невозможно. Напомним, что в Москве землю в собственность приобрели менее 1% предприятий.

Возникли сложности и у арендаторов. «Поскольку речь идет о запрете на любые операции, то это касается и сделок сдачи в аренду земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости. Что имеет непосредственные негативные последствия для арендаторов: их договоры, по сути дела, становятся ничтожными», — говорит Владимир

Мехришвили, член совета директоров «Имморосиндастри». По его словам, многие сделки оказались заморожены, процесс подготовки земельных участков для строительства жилищного фонда, гостиничного фонда, столь нужного городу, застопорился.

По словам Григория Печерского, для псевдособственников (компаний, управляющих землей, которая числится на балансе министерства или ведомства) федеральных земель, подпадающих под постановление, это также негативное решение. «Оно не лучшим образом может отразиться на их деятельности в том случае, если предполагалось поступление инвестиций, связанных с возможностью использования данных территорий. Поэтому, если закрыть глаза на многочисленные случаи неэффективного управления этим ресурсом, возможное недовольство на этот счет с их стороны можно считать вполне оправданным», — подчеркивает Григорий Печерский.

Сергей Беляков, руководитель комитета РСПП по налогам и бюджетной политике, считает, что сегодня одна из основных проблем состоит в том, что, предоставив формально право аренды и приобретения в собственность земельных участков, государство на разных уровнях продолжает блокировать этот процесс. Это позволяет государственным структурам и местным администрациям выступать единственными получателями земельной ренты. «По сути, это недобросовестная конкуренция, а весь вопрос заключается только в том, кто получит доход от нее», — отмечает Сергей Беляков.

Еще одна столичная программа вывода промышленных предприятий за пределы Москвы, которая и так выполнялась довольно медленно, также оказалась заблокирована. Другими словами, те договоренности о переводе производства за пределы города, которые были достигнуты, приостановлены неизвестно на какое время.

В результате получилось так, что одним постановлением Дмитрий Медведев не только заблокировал сделки с федеральной землей, но и поставил в неопределенное положение арендаторов, приостановил реализацию федеральных и столичных программ. ■

мещаемых на различных земельных участках. На основе этих исследований принимается решение о проведении дальнейшего исследования и формировании концепции или от-казе от участка. Удобство работы с разработанной методологией заключается в предлагаемом порядке работы над участком — оценка производится с помощью специально разработанного программного продукта, системы стан-

дартных характеристик, оценок факторов. Это позволяет Finstar Properties RU вести оценку различных участков по жестко зафиксированным правилам, исключаям разногласия в оценке земельных участков разными пользователями.



ОКСАНА ЖИЛЬЦОВА, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР
КОМПАНИИ «ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ»

ТАЙМ-АУТ



Называя вещи своими именами, можно сказать, что апрельское постановление правительства РФ — это фактически тайм-аут, необходимый государству для определения дальнейшей стратегии на рынке земли. Совершенно очевидно, что данная инициатива связана с желанием осуществлять непосредственный контроль над колоссальным рынком земель, на первом этапе — федеральных, а в дальнейшем, не исключено, земель региональных и муниципальных. В нынешних условиях это решение вполне оправданно хотя бы потому, что в функции государственных организаций не входит осуществление операций с землями, принадлежащими им, как правило, на правах бессрочного пользования. И запрет, скорее всего, незначительно скажется на ценовой конъюнктуре рынка недвижимости. Поскольку, как правило, компании, занимающиеся жилищной застройкой, осваивают уже имеющиеся у них в настоящее время земельные массивы. Понятно, что инициатива президента Дмитрия Медведева о массовом строительстве доступного жилья, в подтверждение которой и вышло постановление, носит скорее установочный характер, нежели практический. На самом деле, федеральным и региональным властям потребуются масса времени на решение и согласование технических вопросов по территориальному и функциональному планированию «замороженных» федеральных земель, а также финансово-экономическому обоснованию дальнейшего использования участков. Даже при условии успешного проведения намеченных мероприятий остается открытым главный вопрос — на каких условиях будут привлекаться к реализации массового строительства девелоперские компании?

Ведущие компании, выступающие, как правило, в роли инвесторов-девелоперов-застройщиков одновременно, привыкли к высокой рентабельности проектов. Здесь же априори придется осуществлять массовое строительство на жестко продиктованных государством условиях. И велика вероятность того, что норма прибыли может оказаться невысокой.

Исходя из реальных трендов как российского рынка недвижимости в целом, так и рынка земли в частности, можно уверенно предположить, что инвентаризация федеральных земель с их последующим территориальным и функциональным планированием займет куда более впечатляющие сроки, чем девять месяцев и даже год.