

Скрытые резервы

административный ресурс

Реализация программы строительства доступного и комфортного жилья в Новосибирске сдерживается дефицитом свободных земельных участков: резервов незастроенных территорий в столице СФО хватит, по подсчетам муниципальных властей, всего на несколько лет. Чиновники решение проблемы видят в расширении границ города и застройке участков, занятых ветхим и аварийным жильем. Участники рынка готовы откликнуться на предложение властей, но только в том случае, если муниципалитет сформулирует четкие правила вхождения инвесторов в подобные проекты.

Наиболее привлекательный путь получения земельных участков для компаний — застройщиков жилья — это первичный рынок, то есть муниципальные аукционы, рассказывает директор компании Novograd Investment Илья Маслов. Правда, уточняет менеджер, этот путь предпочтительнее для компаний, занимающихся комплексной жилой застройкой, поскольку есть возможность приобрести крупные земельные наделы по невысокой цене. Например, в декабре прошлого года мэрия Новосибирска продала право аренды участков на левом берегу из расчета 3 млн руб. за гектар. «Для точечной застройки, строительства отдельных домов стоит обратить внимание на вторичный рынок, где можно найти небольшие участки в хорошем месте», — полагает он. По данным господина Маслова, встречаются пятячки даже в районе главной улицы Новосибирска — Красного проспекта.

Для первичного рынка земли прошедший год стал рекордным по количеству участков, проданных с торгов. По данным мэрии Новосибирска, за 2012 год было продано 29 земельных участков площадью 120,8 га. «По сравнению с 2011 годом застройщикам было продано в собственности и аренду в 1,6 раза больше участков по площади, чем годом ранее, и вчетверо больше, чем в 2010 году», — уточнил начальник департамента земельных и имущественных отношений мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев.

Наиболее «урожайным» по объемам продаж стал декабрь: продано 10 участков совокупной площадью 94,3 га под многоэтажное жилищное строительство. Самые крупные лоты приобрели две компании — ООО «ДСК ППД-Газстрой» (74,3 га на ул. Титова в Ленинском районе, размер годовой арендной платы по итогам аукциона составил 216,6 млн руб.) и ООО «ДИСКУС-строй» (10,7 га



Минувший год стал рекордным по количеству земельных участков, проданных под жилую застройку на первичном рынке ФОТО СЕРГЕЯ НИКОЛАЕВА

на ул. Краснодарская в Кировском районе, размер годовой арендной платы — 32,3 млн руб.). Также в декабре на торгах 7,1 га на ул. Петухова в Кировском районе Новосибирска приобрели ООО «Маркет» и ООО СК «ВИРА-Строй», размер годовой арендной платы — 21,6 млн руб.

Оживление на строительном рынке, наблюдавшееся в 2012 году, стимулировало спрос на земельные участки со

стороны застройщиков. Многие девелоперы, ранее планировавшие продать участок и выйти из проекта, отказались от этой идеи в пользу его освоения, отмечают эксперты аналитического центра САСН. В подтверждение своего предположения они приводят тот факт, что количество участков, выставленных на продажу, в течение года сокращалось (в третьем квартале количество предложений уменьшилось на

19,5%). «В наибольшем дефиците — участки в центре», — отмечает директор аналитического центра САСН Елена Семенова. По ее данным, на муниципальных торгах не застроенные ранее участки в Центральном и Железнодорожном районах Новосибирска выставляются крайне редко, остается единственная надежда на вторичный рынок. Последняя крупная площадка в центральной части города, которая до сих пор остается незастроенной, — пойма реки Каменки. Эти участки мэрия продала на торгах еще в 2005-2006 годах. Самый крупный, площадью около 5,6 га, был продан в собственность юрлицу, учрежденному торговыми сетями «Сибирский гигант» и «Эльдорадо», остальные сдавались в аренду. Госпожа Семенова говорит, что в базе агентства участки в пойме Каменки не значатся. «Участки в центре составляют не более 1% от общего количества. Неудивительно, что они самые дорогие в городе — до 1,4 млн руб. за сотку», — подчеркивает эксперт.

В правобережье самая низкая средняя цена земель под строительство традиционно остается в Первомайском районе Новосибирска, где одни из самых низких цен и на жилье. Но есть и востребованные земельные участки — вдоль Бердского и Старого шоссе, но их, как правило, покупают под строительство не жилья, а коммерческой недвижимости. По мнению госпожи Семеновой, о степени востребованности участков под жилье говорят рост цен на них. Стоимость участков «под строительство многоэтажных домов» в третьем квартале возросла на 58,7%.

Объемы предложения на первичном рынке земли в Новосибирске подходят к концу: по оценке департамента строительства и архитектуры мэрии, совокупная емкость незастроенных территорий составляет 4,2 млн кв. м. «Если вспомнить, что ежегодно в Новосибирске сдается в эксплуатацию более 1 млн кв. м жилья, то это очень немного», — полагает руководитель департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Сергей Боарский. Единственным резервом для нового строительства, по его мнению, остаются площадки, на которых расположено ветхое и аварийное жилье.

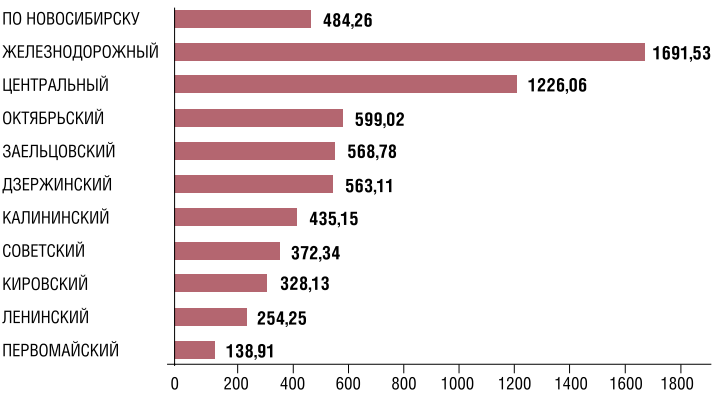
До сих пор расселение ветхих домов в Новосибирске шло ни шатко ни валко. Правда, есть компании, которые накопили опыт по реализации таких проектов. В частности, «СССР» и «Союз-10», которые застраивали территории, расселяя бараки в левобережной части города. Но до сих пор подобные проекты оставались

единичными примерами, и в 2012 году муниципалитет решил расширить эту практику. Для того чтобы привлечь застройщиков, власти заявили о готовности софинансировать снос и расселение ветхих домов на площадках, которые будут продаваться на аукционах. Первые торги прошли удачно: два участка, расположенные в левобережной части Новосибирска — в границах улиц Плеханова и Тролейная, а также Плеханова и 1-го Петровского переулка, — были проданы по ценам, превышающим стартовую отметку. Обладателем обоих участков стало ООО «Поликом» предпринимателя Владимира Литвинова, который планирует в дальнейшем застроить весь Чеховский жилмассив. Но мэрии не удалось закрепить успех на торгах: за 2012 год из 45 участков, предложенных застройщикам, нашли покупателей только восемь. «Обязательства со стороны мэрии были недостаточно четко прописаны в условиях торгов, эта неопределенность являлась сдерживающим фактором для потенциальных участников торгов», — объяснил причину низкого интереса со стороны застройщиков мэр Новосибирска Владимир Городецкий.

По словам градоначальника, начиная с 2013 года власти намерены привлечь частный бизнес к строительству на застроенных участках гораздо шире, чем раньше. Одной из причин, по которой муниципалитет готов расширить сотрудничество с частным бизнесом, стало резкое сокращение объемов финансирования затрат на расселение ветхого и аварийного жилья со стороны феде-

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО РАЙОНАМ В IV КВАРТАЛЕ 2012 ГОДА, В ТЫС. РУБ. ЗА 1 СOTKY

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ «ОБЪЕКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ».



рального Фонда содействия реформированию ЖКХ. Если раньше фонд брал на себя 70% затрат, то начиная с этого года он финансирует только треть расходов на расселение, причем при условии, что субъект федерации обязуется до 31 декабря 2015 года расселить жителей всех ветхих и аварийных домов, которые были признаны таковыми на 1 января 2012 года. По данным областного минстроя, в Новосибирске 250 таких домов. На их расселение потребуется 5,13 млрд руб., а всего по области — 826 многоквартирных домов, объем затрат составит 6,2 млрд руб. «И это только верхушка айсберга», — подчеркивает градоначальник, — в Новосибирске полторы тысячи домов, износ которых превышает 60%, на их расселение требуется ни много ни мало 39 млрд руб. Без участия бизнеса не обойтись». В 2013 году, по его словам, власти

должны разработать условия вхождения инвесторов в проекты застройки таких территорий — так, чтобы у инвесторов появились экономический интерес. По словам господина Городецкого, власти готовы софинансировать проекты, компенсировать процентную ставку по кредитам, обеспечить публичность в отношении принятых решений, содействовать в получении технических условий подключения к магистральным сетям.

Еще один выход, который предполагает возможность строительства жилья на незастроенных территориях, — это расширение границ областного центра. Вице-президент новосибирской ТПП, гендиректор фирмы «Корпус» Юрий Воронов считает такой выход вполне реальным. По его мнению, стоит рассматривать областную территорию как Новосибирскую агломерацию, в состав которой войдут прилегающие территории — Искитим, Чик и другие. Это, по его мнению, даст дополнительный импульс и для развития пригородных территорий.

Но, как считают сами участники рынка, предложенная альтернатива не решает проблемы — отсутствия свободных инженерных мощностей. «Проблемы с подключением к коммунальным сетям — головная боль для любого новосибирского застройщика», — считает директор компании «Арго» Олег Мирошников. По его данным, существующая инфраструктура устарела, необходимо создавать новые источники тепло- и электроэнергии, объемы затрат измеряются миллиардами рублей. Господин Мирошников полагает, что если бы не проблема с подключени-

ем к магистральным сетям, объемы жилищного строительства в Новосибирске и близлежащих пригородах могли быть в разы больше.

С такой точкой зрения согласны и чиновники. «Один из основных моментов, который необходимо учесть любому инвестору для принятия решения «строить — не строить», является инженерная инфраструктура», — признает вице-губернатор Новосибирской области Леонид Горнин. Именно этот вопрос, по его словам, тщательно анализируется каждым девелопером перед тем, как зайти на строительную площадку. Теоретически навести порядок с подключением к инженерным сетям был призван механизм продажи участков под жилую застройку с аукционов, ведь в стартовых условиях всегда прописываются и возможности подключения к инфраструктуре.

Однако, по данным участников рынка, условия выполняются далеко не всегда. «Компании, предоставляющие мощности по электричеству и другим инженерным коммуникациям, являются монополистами и не спешат выполнять обязательства, указанные в условиях аукциона», — рассказал «Б» на условиях анонимности совладелец небольшой строительной компании, специализирующейся на подрядных работах и строительстве жилых объектов. «Монополисты тянут со сроками, не отвечают на письма. Затем выясняется, что цена за подключение в разы выше той, что указана в условиях. Когда переговоры заходят в тупик, появляется посредник и предлагает подключиться к сетям — по цене «всего лишь вдвое» выше той, что указана в документации. Что делать? Приходится соглашаться», — сетует собеседник.

С тем, что подключение к инженерной инфраструктуре не должно являться препятствием для реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, соглашаются и региональные власти.

Существующая в городе инженерная инфраструктура устарела, объясняет причину сложностей с подключением к коммуникациям председатель комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам законодательного собрания Новосибирской области Николай Мочалин. По его мнению, для кардинального решения проблемы в городе необходимо создавать новые источники тепло- и электроэнергии. Расчетный объем инвестиций для этих работ, по его оценке, более 30 млрд руб.

Яна Янушкевич

ОТЕЛЬ «ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ» находится в одном из живописных мест Алтая на территории 3,2 га, в окружении гор и соснового бора на берегу Катунь.

РАСПОЛОЖЕНИЕ:
В 1 км от деревни Усть-Муны, в 55 км от г. Горно-Алтайска

ВМЕСТИМОСТЬ: до 85 человек

КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ: 30

СЕЗОННОСТЬ: круглогодичный прием

НАЧАЛО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: 2011 год

По вопросам приобретения путевок звоните:
+7-913-38-222-28
3-104-103, 2-300-100

Приглашаем на базу «Золотые пески»

РАЗМЕЩЕНИЕ
В комфортабельном отеле из кедрового бруса, в 30 номерах повышенной комфортности. Номера люкс, свадебные апартаменты, полулюкс. В номерах - двуспальная кровать, 2 тумбочки, шкаф для одежды, TV, холодильник, фен, санузел с душевой кабиной, лоджия с видом на Катунь.

ЗАВТРАК включен в стоимость проживания

ИНФРАСТРУКТУРА
Ресторан: на 70 мест
Для отдыха: навесная беседка, мангал для приготовления шашлыков, столы и скамейки.
Для оздоровительного отдыха: SPA, бассейн, массаж, русская баня с верандой, где можно посидеть на свежем воздухе у самовара с чашкой ароматного чая из алтайских трав с медом, пантовые ванны.
Для спорта: теннисный стол, бильярд, каток, лыжи, волейбольная и баскетбольная площадки.
Для детей: детская площадка.
Охраняемая автостоянка.

ДОСУГ
Экскурсии по заповедным местам Горного Алтая, прокат спортивного инвентаря, каток, лыжная трасса, зимой катание на санях, традиционные пешие, велосипедные, конные прогулки, сплав по Катунь в летнее время.

ПРОЕЗД
Добраться до базы отдыха можно рейсовым автобусом с автовокзала г. Новосибирск до остановки «База «Золотые пески», либо личным транспортом.

Горно-Алтайск
Майма
Аэропорт
Манжерок
Усть-Муны
Золотые Пески по федеральной трассе № 52 (1200 м от г. Усть-Муны)
на Чемам

РЕКЛАМА

ТУРИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС «ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ» ПРЕДЛАГАЕТСЯ К ПРОДАЖЕ

За дополнительной информацией обращайтесь по тел.: 630049, г. Новосибирск, ул. Галушка, 4 (383) **230-01-02, 2-300-100**



Дефицит свободных участков под застройку в Новосибирске заставляет девелоперов внимательнее присмотреться к землям, занятым ветхим и аварийным жильем ФОТО ЕВГЕНИЯ КУРСОВА