

ГОД ПЕРЕХОДЯЩИХ ПОЛНОМОЧИЙ

В ДЕКАБРЕ 2016 ГОДА ГУБЕРНАТОР И ЗАКСОБРАНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПЕРЕСМОТРЕЛИ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ С ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ (МСУ), ВЕРНУВ МУНИЦИПАЛИТЕТАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ. ПОЛИТИЧЕСКАЯ БОРЬБА ЗА ИХ ВОЗВРАТ НАЧАЛАСЬ С КРИТИКИ РАБОТЫ ОБЛАСТНОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА: МУНИЦИПАЛИТЕТЫ ДЗЕРЖИНСКА, АРЗАМАСА И НИЖНЕГО НОВГОРОДА ЗАГОВОРИЛИ О НЕЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ С ИНВЕСТОРАМИ В РЕЗУЛЬТАТЕ СВЕРХЦЕНТРАЛИЗАЦИИ ВЛАСТИ И СРЫВЕ ПРОГРАММ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ. РОМАН КРЯЖЕВ

Основные административные рычаги влияния на строительно-девелоперский бизнес правительство Нижегородской области получило еще в начале 2015 года. Но большая его часть ушла на выстраивание работы областного департамента градоразвития, которому предстояло решать новые задачи. Документооборот в сфере предоставления земельных участков в муниципальных образованиях затормозился, что и стало поводом для возмущений со стороны городов Нижегородской области. Власти Дзержинска говорили, что в разы упало число выданных разрешений на строительство, поступления от продажи неразграниченных земельных участков едва превысили 1 млн руб., а сроки рассмотрения заявок инвесторов затянулись. Администрация и депутаты Нижнего Новгорода сообщили, что после передачи на региональный уровень документации на проведение аукционов по продаже прав развития застроенных территорий (РЗТ) город за два года недополучил порядка 2,5 млрд руб. В результате региональное законодательство было пересмотрено в пользу органов МСУ. Им вернули полномочия в утверждении изменений правил землепользования и застройки, утверждении документации планировки территории, право проводить торги по РЗТ, выдавать разрешения на строительство и реконструкцию объектов, ввод их в эксплуатацию. Также муниципалитеты получили право предоставлять неразграниченные земельные участки под ИЖС, дачи, сады, гаражи, фермы, ведение личного подсобного хозяйства и прочие цели. Так, Нижнему Новгороду передали документацию на 122 таких земельных участка, которые город планирует начать выставлять на торги. Однако самые большие надежды в мэрии возлагают на продажу территорий под жилищное строительство по схеме РЗТ. «Я дал поручение, чтобы плотно работали с инвесторами, посмотрели, почему они не приходили на торги. Время для экономики сейчас не простое. Но надо сесть и проговорить, какие изменения внештат, может быть, снять какие-либо обременения, чтобы бизнес пришел и начал строить», — говорит глава администрации Нижнего Новгорода Сергей Белов.

БЕЗ ПРАВА НА РАЗВИТИЕ Как показала практика, торги по продаже прав развития застроенных территорий, предусматривающие расселение и снос аварийного и ветхого фонда за счет инвестора, действительно не пользуются популярностью. Так, в 2015 году региональные власти сумели реализовать в Нижнем Новгороде лишь четыре застроенные территории, перечислив в бюджет около 100 млн руб. В прошлом году на единичные торги по РЗТ инвесторы не пришли. В декабре 2016 года перед передачей полномочий регион сделал последнюю попытку продать сразу 12 участков в центральной части города, общая стартовая стоимость которых составила 865 млн руб. Однако ни один лот не был продан. Отсутствие покупателей в мингосимущества Нижегородской области объяснили кризисом на рынке недвижимости, подчеркнув, что снижали цену на 30% от первоначальной оценки. «Эти



РОМАН КРЯЖЕВ

В 2016 ГОДУ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 452 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ

торги на какой-то период вообще были остановлены, потому что бизнес не покупал ничего. Мы встречались с инвесторами, пытались корректировать и стоимость, и условия торгов, но было тяжело», — рассказала бывший министр по инвестиционной политике Наталия Казачкова, перешедшая на работу в городскую администрацию.

Эксперты согласны, что в период падения спроса ни один здравомыслящий застройщик приобретать участки по программе РЗТ не станет — затраты на расселение старого жилья трудно прогнозируемы, а начальная стоимость права развития достаточно высока — сравнительно небольшие кварталы центра Нижнего были оценены в 30–165 млн руб. «Мало того, обязательная процедура создания и утверждения проекта планировки и межевания (ППМ) затянута по срокам. Даже для одного дома, не говоря уже о жилом комплексе, это минимум год. Во-вторых, в центре Нижнего территории РЗТ часто попадают в границы объектов культурного наследия, а сейчас их охранные зоны достигают 300 м. Застройщика в задании на разработку ППМ обязывают это учитывать, что вкупе с ограничением по этажности может сделать проект нерентабельным», — говорит директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева. Она отметила, что многие территории, реализованные в прошлые годы, остались не застроенными новым жильем, застряв на стадиях расселения ветхого фонда и подготовки документации.

Администрация Нижнего Новгорода настроена оптимистично и обещает пересмотреть условия в пользу застройщиков. Из доклада начальника департамента строительства Юрия Щеголева следует, что подготовлена документация на 49 земельных участков для проведения аукционов РЗТ

и прогнозируемые доходы города от них составят 1,1 млрд руб. — то есть на порядок больше, чем было выручено в предыдущие два года.

Неофициально собеседники в мэрии говорят, что ориентироваться на реальность этих цифр в 2017 году, очевидно, не стоит. Конечно, власти мечтают за счет доходов от РЗТ запустить остановленную в 2015 году программу волнового переселения граждан из аварийного жилья. Она предусматривала продажу расселяемых площадок и реинвестирование выручки в строительство нового жилья по муниципальному заказу. На удачном старте муниципалитет смог построить пять многоквартирных домов, в которые заехали 725 семей. С возвратом градостроительных полномочий у мэрии появляется возможность построить еще два многоквартирных дома, говорит Юрий Щеголев. Однако бюджетные доходы от продажи земли явно будет регулировать рынок, а не чиновники.

РЫНОК МОНОПОЛИЗИРУЕТСЯ Состояние первичного рынка жилья при этом показывает, что наиболее устойчивы и успешны оказались крупные нижегородские застройщики, сумевшие после острого периода кризиса 2014–2015 годов пережить экономику своих проектов и снизить цены за счет управления себестоимостью строительства.

По данным городской администрации, в Нижнем Новгороде в 2016 году было введено в эксплуатацию 452 тыс. кв. м жилья, в том числе 328 тыс. кв. м пришлось на многоквартирные дома (МКД). При этом едва ли не две трети объемов МКД в городе построили две компании — «Столица Нижний» (сдала, по официальным данным, 92,7 тыс. кв. м жилья) и «Жилстрой-НН» (83,5 тыс. кв. м). На третье место вышел застройщик «Экоград» (36 тыс. кв. м), строящий в Новинках поселок из малоэтажных домов «Окский берег». Нижний Новгород не достиг поставленной властями планки ввести 600 тыс. кв. м жилья. Из-за кризиса и падения спроса годовой план был

выполнен только на 74%, а на 2017 год город заложил консервативный прогноз, снизив планку до 500 тыс. кв. м введенного жилья. При этом застройщики-лидеры, преодолев шок начала 2015 года, чувствовали себя довольно уверенно. Заместитель генерального директора «Столицы Нижний» Борис Замский говорит, что с точки зрения продаж 2016 год был удачным для компании: за счет широкого предложения и снижения цен компания продала в строящихся ЖК более 100 тыс. кв. м, заняв более четверти рынка, и намерена нарастить продажи в будущем.

Группа «Жилстрой-НН» оптимизировала под изменение спроса свои проекты и планировки «антикризисных квартир». «2016 год был для нас хорошим. За счет дозированного спроса в разных по месторасположению жилых комплексах («Бурнаковский», «Мончегории», «Кораблях») меньше 100 квартир в месяц мы не продавали. Но новых проектов в прошлом году мы заложили меньше, хотя в этом вернулись к прежним объемам, загрузив свое производство», — говорит директор по маркетингу «Жилстрой-НН» Ольга Сажина. По ее словам, земельный банк компании и планы по строительству ста многоквартирных домов рассчитаны на пять лет вперед: «На это время у нас вообще с работой проблем нет, а дальше посмотрим».

У «Столицы Нижний», главного конкурента «Жилстрой-НН», площадок еще больше. Только строительство ЖК эконом-класса «Новая Кузнечиха», который группа выведет на рынок в 2017 году, запланировано очередями на 7–10 лет. С такими горизонтами планирования застройщики-лидеры спокойно воспринимают передачу полномочий, отмечая, что они нормально работали с областным правительством и с городской администрацией тоже сработаются: процессы оформления градостроительной документации им давно понятны.

Эксперт Татьяна Романчева опасается проблем, которые могут возникнуть, отмечая, что очередная передача полномочий потребует перестройки документооборота и бизнесу нужно будет к этому процессу принаравливаться. «Мы переживаем кризисные годы. В прошлом году в Нижнем Новгороде начато строительство 29 новых домов, а обычно эта цифра была в районе 60 в хорошие годы. То есть через год-полтора мы не можем ждать большого ввода жилья. Если сейчас к тому же будет затяжка со сроками выдачи разрешений на строительство, мы можем получить еще больший дефицит сдачи объектов в будущем», — предполагает она. Среди тенденций 2016 года госпожа Романчева отметила снижение темпов ввода жилья за счет низкой базы 2015–2016 годов, усиление конкуренции среди застройщиков эконом-класса и в целом снижение их количества за счет ухода небольших игроков со строительного рынка и его монополизации. Этому в какой-то мере поспособствуют и вступившие в силу в 2017 году поправки к ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве...», ужесточившие требования к ответственности застройщика перед гражданами, участвующими в долевом финансировании строительства объекта. ■