



в Крыму высокая сейсмичность и конструктив здания выходит значительно дороже, чем в большинстве регионов России, а также существуют ограничения по этажности (не выше 16 этажей), фактическая маржинальность проектов не позволяет застройщикам строить инженерную инфраструктуру только за свой счет. То же касается и социальных объектов», — рассказал господин Луканин.

УКРАИНСКИЙ ШЛЕЙФ В июне Республиканский институт политических и социологических исследований опубликовал опрос экспертов рынков недвижимости, работающих в Крыму и Севастополе. Согласно ему треть специалистов агентств недвижимости и частных риелторов сталкивались со случаями оспаривания сделки купли-продажи объекта недвижимости третьим лицом в судебном порядке. Второй частой потенциальной угрозой инвестициям, по данным опроса, стала возможность изменения вида разрешенного использования участка по решению органов местной власти или суда после оформления сделки, из-за чего купленным земельным участком невозможно воспользоваться для строительства.

«С такой проблемой сталкиваются прежде всего те, кто собирается строить индивидуальное жилье. И прецедентов немало. Это, в частности, связано с тем, что бывшие украинские органы власти выделяли земли в охранных зонах. При Украине на это никто внимания не обращал», — рассказал Илья Пичуев.

Группа компаний «Монолит» с оспариванием сделки купли-продажи сталкивалась, но эти случаи носят единичный характер, рассказал Константин Луканин. «При этом все участки, по которым возникали споры, остались в пользовании у компании. Проблем с изменением назначения земельного участка нет, есть сложности, связанные с необо-

димостью внесения изменений в генплан и правила землепользования и застройки: процедура занимает от нескольких месяцев до нескольких лет», — пояснил он.

ПРЕОДОЛЕВАЯ ДЕФИЦИТ После начала СВО на Украине в целом по России был отмечен рост стоимости стройматериалов, но в Крыму это давняя проблема — Крым находился под санкциями на протяжении восьми лет. «Вначале СВО был и дефицит, и рост цен на строительные материалы, технику и комплектующие. На данный момент стоимость остается стабильной, в части дефицита и отсутствия на рынке западной продукции могу отметить, что уже появились аналоги из стран Азии. Речь о насосном, лифтовом оборудовании,

спецтехнике и подъемных механизмах», — рассказал Константин Луканин.

Генеральный директор УК «Визант Групп» (управляет отелями в Крыму) Нелли Шатова отмечает, что проблемой является не стоимость стройматериалов, а наличие качественных строительных компаний, которые готовы брать на себя большие объемы. «Многие крупные российские компании до сих пор не зашли в регион, и для многих инвесторов это является камнем преткновения. А материалы в целом стоят столько же, сколько и в Краснодаре, просто к ним плюсуется доставка. Большинство материалов покупается именно там», — сообщила госпожа Шатова.

На проблему отсутствия на рынке застройщиков из других регионов России также указывает



БЛАГОДАРИ ЗАПОЛНЕНИЮ ВОДОЙ
СЕВЕРОКРЫМСКОГО КАНАЛА РЕШИЛСЯ ВОПРОС
РЕГУЛЯРНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ В ТОМ ЧИСЛЕ
СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

Илья Пичуев. «К сожалению, к нам не зашли материковые застройщики. Некоторые попытки в 2015–2016 годах были, но не срослось. Местные застройщики работают с украинских времен и продолжают это делать», — рассказал эксперт.

СИГНАЛ ЗАСТРОЙЩИКАМ В июне стало известно о законопроекте, разработанном Минэкономразвития России. Он направлен на обеспечение возможности реализации участниками свободной экономической зоны (СЭЗ) инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства. В сообщении министерства отмечается, что статус СЭЗ предполагает всевозможные льготы и упрощенные условия при ведении градостроительной деятельности и землепользовании. При этом договор участника СЭЗ предприниматели смогут заключать в электронной форме.

В Минэкономразвития уточнили, что статус свободной экономической зоны в первую очередь планируется предоставить Крымскому региону, что позволит привлечь в его экономику не менее 1 трлн руб. внебюджетных инвестиций. В настоящее время законопроект находится на рассмотрении в Государственной думе.

«Пользуясь преференциями СЭЗ, строительный бизнес значительно увеличит объемы вводимого жилья, что поможет привлекать на полуостров высококвалифицированные кадры», — цитирует замминистра экономического развития Сергея Назарова «РГ».

Как сообщил в своем Telegram-канале Сергей Аксенов, в случае принятия данного законопроекта развитие строительной сферы в Крыму может значительно ускориться, и жилищные условия смогут улучшить большее число граждан. «Внесение изменений в законодательство будет способствовать выполнению поручения президента Российской Федерации по привлечению в экономику крымского региона не менее 800 млрд руб. внебюджетных инвестиций», — написал Сергей Аксенов.

«ПОЛЬЗУЯСЬ ПРЕФЕРЕНЦИЯМИ СЭЗ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС ЗНАЧИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИТ ОБЪЕМЫ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ, ЧТО ПОМОЖЕТ ПРИВЛЕКАТЬ НА ПОЛУОСТРОВ ВЫСОКОКВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ КАДРЫ»

По словам Сергея Сова, застройщики выиграют в случае принятия закона. «Но нужно понимать, что в данный момент бизнес не сможет в полном объеме воспользоваться льготами режима СЭЗ. Предварительно, предпринимателям будут доступны льготы, касающиеся градостроительной деятельности и землепользования, но не особый режим налогообложения и обложения страховыми взносами. Однако в любом случае само рассмотрение возможности получения застройщиками статуса — это важный сигнал для инвесторов со всей страны», — сообщил эксперт.

Некоторые крымские застройщики уже являются резидентами СЭЗ, при этом они реализуют проекты по строительству комплексов апартаментов, как правило, в курортной зоне, так как строительство жилой недвижимости на территории Крыма на данный момент не подпадает под условия, действующие в СЭЗ, отметил Константин Луканин.

«Кроме того, есть обязательное условие: в собственности у застройщика должна оставаться часть возводимого комплекса и на территории этой части необходимо создавать рабочие места. Говоря о преференциях, можно сказать, что включение застройщика в число резидентов СЭЗ позволяет обходить ряд ограничений, диктуемых градостроительными нормами. Однако если на участке нет никаких ограничений, схема с СЭЗ является не совсем выгодной для застройщика, так как не позволяет полностью реализовать объект конечному потребителю», — резюмировал участник рынка. ■