

В СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ БУДУТ ВКЛЮЧЕНЫ ЗАТРАТЫ, КОТОРЫЕ ПОНЕСЕТ ГОРОД, ЧТОБЫ ОЧИСТИТЬ УЧАСТОК ПОД ЗАСТРОЙКУ, НО ДЕВЕЛОПЕРЫ НАЧНУТ СТРОИТЬ ГОРАЗДО БЫСТРЕЕ И С МЕНЬШИМИ РИСКАМИ

АЛЕКСЕЙ КУЗЕНКО



## «ГОРОД БУДЕТ САМ ГОТОВИТЬ УЧАСТОК И ВСЮ НЕОБХОДИМУЮ ДЛЯ ЕГО ПРОДАЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ»

Каким образом будет действовать новая схема предоставления участков под застройку в столице, корреспонденту **BG** рассказал глава департамента экономического развития Москвы **ЮРИЙ РОСЛЯК**.

**BUSINESS GUIDE:** По новым правилам предполагается ли в построенных объектах выделять долю городу?

**ЮРИЙ РОСЛЯК:** Нет, город получает только средства от продажи участка с компенсацией собственных затрат, понесенных при его освобождении для выставления на торги.



**BG:** Нормативные документы для введения новой системы уже в действии?

**Ю. Р.:** Нормативным документом является 417-е постановление правительства Москвы, которое отныне будет действовать вместо 255-го, которым руководствовались при проведении инвестиционных торгов. В нем же прописаны и изменения, внесенные в другие нормативные акты.

**BG:** Когда заработают новые правила?

**Ю. Р.:** Выпуском постановления система фактически вводится в действие. То есть можно сказать, что на данный момент она уже работает.

**BG:** Как будет вычисляться стартовая цена участка?

**Ю. Р.:** Цена участка будет высчитываться независимой экспертизой, отталкивающейся от кадастровой стоимости участка и плюсовой к ней затраты, понесенные городом на освобождение участка, подготовку его к торгам, создание градостроительной документации и проч.

**BG:** Какие участки будут выставлены на торги?

**Ю. Р.:** Город при выставлении участков на торги будет как учитывать мнение бизнеса и потребности рынка, так и сопоставлять

целесообразность выставления участков на торги с собственными нуждами, например с развитием гостиничного хозяйства или иных актуальных для столицы объектов. Найдя точку пересечения интересов, город будет сам готовить участок и всю необходимую для его продажи градостроительную документацию, чтобы покупателю осталось только реализовать инвестиционный план, то есть строить объект. Естественно, с учетом всех ограничений, наложенных на использование участка (иными словами, строить можно будет только то, что предполагалось изначально).

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ ВЫ ВЕРИТЕ, ЧТО ЗЕМЛЮ ПРОСТО ТАК НАЧНУТ РАЗДАВАТЬ?

**Виктор Черкасский, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЯ ОАО «СИСТЕМА-ГАЛС»:**

— Нововведение хорошее при условии, что новый порядок будет распространен не только на гаражи, но и на коммерческую недвижимость. Новый порядок существенно сократит сроки подготовки площадки к строительству и снизит неопределенность. Это позволит избежать уплаты дополнительных процентов по кредитам и снизить инфляционные риски. Соответственно, при входе в проект инвестор не будет требовать повышенной нормы доходности, чтобы компенсировать риски. В целом в выигрыше будут все, поскольку городу значительно проще очищать участки, чем частным компаниям, соответственно, общие издержки снизятся. Влияние на цены, скорее всего, будет минимально, поскольку в настоящий момент цены на коммерческую недвижимость определяются растущим спросом в условиях дефицита качественных площадей. Возможно, снизятся цены на площадки, продаваемые

частными компаниями, поскольку они станут менее привлекательными на фоне реализуемых городом чистых площадок. В целом нововведение можно охарактеризовать как большой шаг на пути становления прозрачного, эффективного рынка.

**Станислав Капинос, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ SPECIAL EDITION HORECA, CONSULTING & DEVELOPMENT:**

— Новый порядок проведения аукционов, безусловно, увеличит стартовую стоимость участка. Но это позволит, во-первых, значительно сократить срок реализации инвестиционного проекта и, соответственно, увеличить его коммерческую привлекательность, а во-вторых, позволит выйти на московский рынок большому количеству новых игроков, включая иностранные компании, которые раньше, не имея административного ресурса, даже не пытались строить в Москве.

Есть еще несколько организационных аспектов исполнения решения московского

правительства по подготовке очищенных территорий для инвестора. Остается открытым вопрос — кто будет выполнять эти работы по очистке площадки для выставления на конкурс? Можно предположить, что планируется создание некой структуры, которая будет решать все вопросы согласования, регистрации и прочие. Но административный аппарат — это не конечные исполнители. Нужна еще и команда строителей и проектировщиков, которые выполнят работы по подготовке площадки к строительству. Не секрет, что инженерные сети столицы — это сложнейшая система коммуникаций, и зачастую документация по конкретному месту не соответствует реальному положению дел на площадке. Все эти работы и изыскания кто-то должен выполнить. Следовательно, будут проводиться дополнительные конкурсы на эти работы, что неминуемо влечет значительное увеличение стоимости московской земли, и без того высокой. Не исключено, что расходы инвестора по обременениям будут в результате ничуть

не выше стоимости участка без обременений после предварительной его очистки.

**Айдар Галеев, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА КОНСАЛТИНГА И ИССЛЕДОВАНИЙ КОМПАНИИ «МИЗЛЬ — КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»:**

— Город, имея собственный административный ресурс, проще решит проблемы, с которыми может столкнуться инвестор, но при этом он компенсирует свои затраты повышением цен на соответствующий участок земли. В этой связи снижение рисков инвестора с лихвой может быть компенсировано увеличением стоимости предлагаемых земельных участков и соответствующим снижением доходности проектов. Такое потенциальное развитие событий, на мой взгляд, насторожит инвесторов. Не следует забывать, что другие обременения (транспортная, инженерная и социальная инфраструктура) остаются. Поэтому сейчас сложно судить о будущем, особенно учитывая то, что любые изменения в уже налаженной

практике грозят на неопределенное время заморозить соответствующие процессы.

**Максим Темников, ЧЛЕН СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ КОРПОРАЦИИ MIAX GROUP:**

— В целом для рынка это положительное заявление. На сегодняшний день у инвесторов, входящих в проект, не всегда есть четкое понимание того, какова будет доля обременений. Выход данного распоряжения эту неопределенность снимает.

Отрицательный момент данного заявления заключается в том, что департамент, который будет от имени города заниматься решением этих вопросов, не будет заинтересован в минимизации издержек. Поэтому организационные затраты, скорее всего, обойдутся намного дороже, чем если бы всеми обременениями занимались сами инвесторы.

Расселение, например, вместо 10% от стоимости проекта может составить и 20%. Это соответственно увеличит и конечную стоимость продукта.