

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Бюджетный счет

генплан

В сфере бюджетного строительства кризис сказался куда сильнее, чем у частных застройщиков. В ближайшие два года строительство жилья по городскому заказу сократится более чем вдвое. Тем не менее городские власти принимают на себя повышенные обязательства по сносу пятиэтажек. Впрочем, выполнять эти обязательства придется уже другому составу столичного правительства — впереди не несколько лет застоя в строительной сфере.

### Снос несомимого

Генеральный план развития Москвы до 2025 года предполагает снос 22 млн кв. м некомфортного жилья и строительство на его месте 40 млн.

Как пояснил первый заместитель руководителя департамента городского строительства Москвы Владимир Хайкин, под некомфортным жильем подразумеваются дома высотой до пяти этажей, кроме памятников архитектуры. Разумеется, не будут снесены и те старые дома, в основном в престижных районах, жители которых беспокоились о создании ТСЖ и оформлении прав собственности на участок.

В первую очередь, конечно, речь идет о снос хрущевок. Забудем периодические возникавшие в мэрии разговоры о реконструкции — «доставлянии» пятиэтажек. Ничего, кроме давления на неустойчивых девелоперов, за этим разговором никогда не стояло. Они будут снесены. Вопрос — когда.

Вообще-то утверждение, что «в Москве снесут все пятиэтажки», и до кризиса звучало несколько самонадеянно. Всего в городе с 1956 года было построено около 36 млн кв. м пятиэтажек. А в конце 1995 года, когда была принята «Программа реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда», только 6,3 млн были отнесены городскими властями к «сносимым» сериям, а 30 млн, соответственно, — к «несносимым». За прошедшие годы было снесено

не более 5 млн кв. м пятиэтажек (14% общего числа), преимущественно «сносимых». Но были среди снесенных и «несносимые» — те, что слишком уж «красиво» стояли. К счастью для властей (и, конечно, для жителей), самые первые безобразные «сносимые» серии первыми и строились, а значит, и находились ближе к центру города, на относительно хороших местах. Ну а если уж не повезло «сносимой» и ее жителям, так не повезло. И стоят до сих пор «сносимые» пятиэтажки с аккуратными срезами ввиду полного разрушения балконами.

### Игры с инвесторами

Снос устаревших и уже опасных для жизни панелей в отличие от самодеятельности городских властей. И не их заслугой: дома сносились там, где удавалось найти инвестора для нового строительства. Еще два-три года назад было немало компаний, желающих взяться за микрорайоны пятиэтажек. Цифра в 8–10 млн кв. м построенного жилья в год вовсе не казалась фантастической. Но городские власти, видимо, были уверены, что впереди у них безоблачная вечность. Условия по инвестиционным контрактам ужесточались и усложнялись во всех смыслах этих слов.

Одновременно городские власти накачивали силы для вытеснения частного девелопера из столицы. Идеологическим прикрытием этой операции служил мотив «в городе



Большинство оставшихся в Москве пятиэтажных «хрущевок» придется годами стоять в очереди на снос

ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

большее строить негде». Всего два года назад мэрия собиралась оставить частному девелопменту самые непривлекательные промзоны и прочие неудобные районы.

«Контрольный пакет по объему строительства, если так можно выразиться, будет принадлежать правительству города, которое намерено форсировать исполнение социальных программ», — заявил тогда глава ГУП «НИИПИ Генплана г. Москвы» Сергей Ткаченко. Как он объяснил, чиновники могут позволить себе «заказывать музыку», так как задача привлечь инвесторов в город больше не стоит, а средств бюджета достаточно. Опрошенные девелоперы заявили, что роли подрядчиков они предпочтут уходить из Москвы. «Мы мечтаем об этом», — ответил господин Ткаченко. Это было два года назад.

Но случился кризис. Бюджет похудел. 8 августа на пресс-конференции вице-мэр, руководитель столичного стройкомплекса Владимир Ресин сообщил, что в будущем году ожидается рост инвестиционного строительства в Москве: «Мы ставим перед собой задачу открыть целый ряд новых инвестиционных объектов по жилью в Москве в будущем году. Речь идет о Центральном округе, а также о периферийных районах. Мы говорим, находим инвесторов, оказываем им помощь в организации финансирования. И думаем, что уровень этого года по жилью в будущем году как минимум мы сохраним».

О том же заявил недавно главный архитектор А. Кузьмин — дескать, идеально было бы реконструировать микрорайоны за счет бюджета города, но в связи с кризисом к этой работе нужно привлечь и инвесторов.

Очевидно, что изменение «генеральной линии» — мера вынужденная. Сокращаются не только объемы возводимого в Москве жилья, еще быстрее сок-

ращается ввод жилья по госзаказу. Если в 2007 году московское правительство построило за счет бюджета и выкупило около половины из 5 млн кв. м возведенного в столице жилья, то в этом году построит и выкупит только 1 млн из прогнозируемого общего объема в 3,1 млн кв. м. То есть по сравнению с позапрошлым годом частный девелопмент сократит ввод на 20%, а город — в два с половиной раза. Московское правительство как «ведущий девелопер столицы» оказалось несостоятельным.

Но «вынужденная» означает также «временная». То есть нет никакой гарантии, что с первыми признаками улучшения ситуации московское правительство вновь не возьмется перекрывать кислород независимым компаниям. Анонимный источник в мэрии сообщает агентству «Интерфакс» нечто противоположное заявлениям вице-мэра и главного архитектора: «В 2010

году в условиях дефицита земли в Москве власти будут принимать меры по ограничению коммерческого строительства и одновременно увеличат объемы госзаказа». Другое сообщение чуть ли не ставит крест на жилищном строительстве вообще в пользу дорожного. Остается надеяться, что это всего лишь дополнительные аргументы в многотрудных переговорах города с застройщиками.

В любом случае даже самые быстрые заявления не обещают сноса всех пятиэтажек. Будет снесено, как было сказано, только 22 млн кв. м некомфортного жилья (включающего до 1,5 млн кв. м других старых домов и даже несколько девятиэтажек). То есть 10–11 млн кв. м пятиэтажек — трети из оставшихся на сегодня 31 млн — ничто «не грозит».

**Альберт Аюпов,**  
КДО daily,  
специально для „Ъ“

прямая  
речь

### Продолжится ли снос пятиэтажек?

**Александр Пыпин,**  
руководитель аналитического центра  
GED Analytics:

— Несмотря на текущую кризисную ситуацию в строительной отрасли, до 2025 года остается довольно много времени, чтобы реализовать заявленные планы. За 16 лет предстоит снести в среднем 1,3 млн кв. м жилья в год (250–350 домов) и строить на их месте 2,5 млн кв. м. Реализуемость этой программы очень серьезно будет зависеть от того, как удастся заинтересовать инвесторов и привлечь в программы реконструкции кварталов сносаемого жилья. Понятно, что в условиях, когда налоговые платежи упали более чем на 30%, охватывать такие масштабы только за счет города не получится — и до кризиса в Москве строилось не более 2,5 млн кв. м жилья по социальным программам. Сегодня произошло существенное падение, однако если объединить усилия города и инвесторов, то можно вернуться к прежнему показателю в достаточно короткий срок.

**Михаил Храмов,**  
генеральный директор  
Real Estate Consult:

— Тем, кто задумался об инвестициях в хрущевку, следует проявить осторожность. Большие шансы имеют кварталы однородной пятиэтажной застройки с подготовленной к реконструкции документацией. Их списки опубликованы. Следует помнить и о том, что есть некоторое число пятиэтажек, на месте которых многотажное строительство невозможно, например, по геологическим причинам. За пределами центра инвесторам они не интересны. Маловероятно, что в действительности до 2025 года будет снесено больше 15 млн кв. м из заявленных 22 млн, или половина из нынешнего количества пятиэтажек.

**Василий Брякуха,**  
финансовый директор  
инвестиционно-девелоперской  
компании «Сити-XXI век»:

— Планы города по сносу ветхого пятиэтажного фонда вполне могут быть осуществлены. Тем более что до обозначенного срока еще достаточно времени. Нынешняя экономическая ситуация так или иначе будет выправляться, а значит,

появится спрос на жилье в Москве. Следовательно, понадобятся земли под новую застройку. Однако во многом это будет зависеть от политической воли московских властей и их желания обеспечить этот процесс.

**Сергей Лушкин,**  
директор по маркетингу и продажам  
ООО «Квартал Эстейт»:

— Единственное, что смущает в планах города, — коэффициент замещения сносимых площадей новыми. Например, при сносе хрущевской пятиэтажки только для переселения жителей требуется площадь в 1,7 раза больше. Соответственно, при сносе 22 млн кв. м жилья для переселения нанимателей и собственников квартир в этих домах потребуется не менее 37 млн кв. м. А ведь есть еще очередники, льготные категории, которым должно предоставляться муниципальное жилье. Возникает вопрос: сколько жилья будет построено на продажу? Ведь дефицит предложения всегда взвинчивает цены на квартиры.

**Оксана Каарма,**  
управляющий партнер компании  
«МИЭЛЬ-Новостройки»:

— На сегодня, несмотря на все трудности, которые пережил финансовый сектор, а следом за ним и рынок недвижимости, программа реконструкции районов продолжает развитие. Застройщики, начавшие перестраивать кварталы пятиэтажек еще в докризисный период, не прекращают работы. Однако новых проектов реконструкции пока заявлено не было. Пока нет свидетельств того, что городские власти откажутся от прежней схемы: застройщику отдается объект на реконструкцию, и именно он занимается расселением, сносом, а затем и строительством новых домов.

**Сергей Сидоров,**  
исполнительный директор  
СРО НП «Альянс строителей»:

— Для исполнения заявленных столичными властями планов необходимо снести не менее 1,5 млн кв. м ежегодно. Однако по прогнозам, в 2011–2015 годы будет ликвидировано только порядка 4 млн кв. м ветхого жилья. Правда, заявленные показатели ежегодно корректируются. В целом темпы реализации программы и во времена строительного бума «отставали» от намеченных, а в условиях кризиса рискуют еще больше замедлиться. Это связано в первую очередь с уменьшением объемов строительства и сокращением бюджетных средств. Поэтому с уверенностью можно сказать, что успех программы будет зависеть от того, смогут ли столичные власти привлечь к ее реализации инвесторов.

## Неоднозначный вывод

### территории

(Окончание. Начало на стр. 13)

Вначале этот процесс финансировался из городской казны, когда собственник предприятия выводил вредное производство за пределы города или полностью ликвидировал его, а счет предъявлял городу. Естественно, при этом оставаясь собственником высвобождаемых площадей.

Затем в связи с участвовавшими случаями злоупотреблений при определении компенсационных выплат вывод стал осуществляться на предоставляемые компенсационные участки, а уж потом — за счет потенциальных инвесторов застройкой высвобождаемых территорий. К середине 2000-х эта практика была фактически прекращена: выводить из центра города стало уже нечего.

Сегодня же речь идет о том, чтобы вывести производство из тех промышленных зон, которые изначально, еще при советской власти, осваивались именно под производственные цели. Это логично и справедливо с точки зрения развития города. Однако вопросы есть у самих производителей: как именно будет происходить вывод их предприятий?

«Насколько можно судить по тому, что в последнее время практикуется в этой сфере», — говорит руководитель „Земельных дел конторы“ Илья Свиридов, — речь будет идти о комплексном освоении бывших промзон целыми кварталами или даже целыми блоками кварталов».

В соответствии с принимаемыми сейчас Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) — основным документом, предопределяющим архитектурные перспективы столицы, на месте нынешних промпредприятий предусматривается строительство 800 тыс. кв. м жилья.

После утверждения Мостордумой упомянутых ПЗЗ городские власти должны объявить конкурс по выбору инвестора-застройщика. На этом конкурсе в составе конкурсной документации будет предусматриваться изъятие земельных участков существующих промпредприятий с выплатой им компенсации. Сегодня в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами для определения суммы этой компенсации будут привлечены независимые оценочные компании. Если собственников выводимых предприятий не устраивают названные суммы, вопрос будет рассматриваться в арбитражном суде.

Законодательный акт, регулирующий выделение промышленной земли через

аукцион, правительство Москвы выпустило довольно оперативно, после того как инвесторы начали скупать предприятия на производственных территориях.

«Собственники расположенных на этой земле объектов также могли участвовать в тендерах и в случае проигрыша рассчитывать на некую компенсацию уже понесенных затрат по освоению территории. Изрядная часть затрат девелопера, конечно, в данном случае оставалась за кадром», — отмечает Оксана Каарма, руководитель управления новостроек компании «Миэль». Неудивительно, что строительный энтузиазм инвесторов несколько поух. Впрочем, собственники, предусмотрительно выкупившие землю под своими предприятиями, защищены законом. Строительство на частной земле будет возможно, только если того пожелает сам собственник. Иными словами, описанная в предыдущем пункте схема не будет применима к ситуации, когда собственник предприятия одновременно является собственником земли. «Дело в том, что по закону власти Москвы вправе изымать для целей развития города только те участки, которые находятся в собственности города. То есть арендаторы земли в ближайшей перспективе вполне могут подвергнуться гонениям», — предупреждает Илья Свиридов.

### Что ждет инвесторов

«Идея московского правительства о реорганизации и застройке промзон вполне осуществима, и это нормальная ситуация», — подтверждает президент финансово-строительной корпорации «Лидер» Владимир Воронин. — По закону все земельные участки, предназначенные для строительства жилья, выносятся на аукцион. И неважно, собственники эти или нет — в любом случае земля для строительства жилья распределяется через аукционы. Соответственно, и застройкой данных территорий будут заниматься девелоперы, которые их выиграют».

Однако с экономической точки зрения, по мнению экспертов рынка, ситуация с реорганизацией промзон далеко не так однозначна: оценивать нужно каждую конкретную площадку. «Предприятия дают постоянные налоговые отчисления, что никак нельзя ожидать от жилья. Конечно, город получит доход, например, от продажи земельного участка — территории бывшей промзоны. Но это единоразовое вливание. В случае вывода предприятий в Московскую область, безусловно, экономически выиграет область», — говорит Владимир Воронин.

Большее всего от вывода предприятий, особенно экологически вредных, выиграют жители соседних с промзонами домов. «Экономика проектов, которые будут реализованы на месте бывших промзон, однозначно не может быть дешевой, как не может быть там построено дешевое жилье», — считает Оксана Каарма. — Процесс выведения производственных предприятий и высвобождения строительной площадки не только дорогостоящий, но и длительный — на это уходят годы».

Мало сомнений в том, что затраты эти лягут прежде всего на плечи самих инвесторов и девелоперов. Ведь у городского бюджета денег на осуществление подобных проектов за свой счет нет. Хватит ли в таком случае у московских властей средств хотя бы на банальное расселение пятиэтажек?

Тормозит процесс и бумажная волокита. Для того чтобы частный инвестор, по сути, правообладатель, мог реализовать свои пожелания, город должен сначала разработать проект комплексного развития территории. В итоге с момента выхода постановления правительства Москвы №962 от 30.10.07, регламентирующего механизм высвобождения территорий, реализация инвестиционных планов в жизнь застопорилась. Столичные власти были не в состоянии заказать огромное количество градостроительной документации, разработать ее и утвердить. В последние два года это стало основным тормозом градостроительства в Москве.

Чтобы минимизировать возможные имущественные потери собственников недвижимости в промзонах — потенциальных девелоперов и не только, следует иметь в виду, что, пока не приняты и не утверждены Правила землепользования и застройки, собственники недвижимости в соответствии со ст. 36 имеют исключительное (неоспоримое) право на выкуп земельного участка под принадлежащими им строениями.

«Однако после принятия этих ПЗЗ вопрос выкупа участков в собственность будет осложнен тем обстоятельством, что на предположительно подлежащих выкупу участках под принадлежащими им строениями строительство иных объектов, что является препятствием для приобретения права собственности на такие участки. Кроме того, с 1 января 2010 года прекращается льготная фаза приватизации земли, позволявшая московским предпринимателям приобретать землю значительно дешевле ее реальной стоимости — за 20% ее кадастровой стоимости», — резюмирует Илья Свиридов.

**Надежда Русина**

# ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ!

## КУПИТЬ КВАРТИРУ

### Скидки тают!

Специальные условия до 31 августа 2009 г.

### ВЫБИРАЙ

**В МОСКВЕ:**

- М **«БЕЛЯЕВО»**, ул. Миклухо-Маклая, вл. 31–33, к. 6 (КОПЭ-М-ПАРУС).
- М **«КАХОВСКАЯ»**, ул. Каховка, вл. 29–31 (КОПЭ-М-ПАРУС).
- М **«СВИБЛОВО»**, жилой мкр. «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16, к. 3 (П-ЗМ). **Дома построены!** Подземный паркинг: к. 7. **Скидка 50%**
- М **«ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**, жилой район «NewПерedelкино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 12 (П-ЗМ). **Нежилые помещения.** Подземный паркинг: к. 2Г, 4Г, 6Г, 22. **Скидка 50%**
- М **«ТЕПЛЫЙ СТАН»**, жилой район «Теплый Край». Паркинг: ул. Акад. Виноградова, мкр. 8В, к. 6. **Скидка 50%**
- М **«ВДНХ»**. Подземный паркинг: Ярославское ш., д. 122. **Скидка 50%**

### ВЪЕЗЖАЙ

**В ПОДМОСКОВЬЕ:**

- г. ХИМКИ. **Въезжай!** жилой район «Новокуркино», мкр. 7 (КОПЭ-М-ПАРУС). **Готовое жилье!** Квартиры с полной отделкой! Подземный паркинг: к. 4Г. **Скидка 50%**
- жилой район «Обелийский». Подземный паркинг: к. 3Г. **Скидка 50%**
- г. ДОЛГОПРУДНЫЙ. **Въезжай!** мкр. «Центральный». **Готовое жилье!** Квартиры с полной отделкой! Поселок «Береговой». II очередь. Таунхаусы.
- г. ЛЮБЕРЦЫ, жил. р-н «Красная Горка», мкр. 7–8.
- г. МЫТИЩИ, жил. р-н «Ярославский», к. 9 (П-ЗМ), к. 6А (П-ЗМ). **Дом построен!** Квартиры с полной отделкой!
- г. ДМИТРОВ, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М). Паркинг: ул. Коомонавтов, вл. 1. **Скидка 50%**

**ПИК ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК**

**WWW.PIK.RU 500.00.20**