

# МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

## ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

С. В. ВАСИЛЬЕВ

**26–27 марта в Санкт-Петербурге прошел I Международный форум «Малоэтажное строительство», на котором обсуждался широкий круг вопросов, а также состоялся обмен опытом, в том числе и с зарубежными специалистами.**



Двухдневная программа форума включала пленарные заседания и пять тематических встреч за круглым столом, на которых были рассмотрены перспективы развития и инвестиционные возможности малоэтажного строительства в России, новые финансовые механизмы при комплексном освоении территории, экономические аспекты развития малоэтажного строительства, энергоэффективность и экологичность в малоэтажном строительстве, условия реализации продуктов и услуг иностранных поставщиков на территории Российской Федерации и др.

### Ближе к земле

«Современная ситуация на рынке недвижимости такова, что спросом все больше пользуются коттеджи и таунхаусы, россияне, подобно европейцам, хотят быть ближе к земле», — отметила в приветственном слове глава администрации Гатчинского муниципального района Елена Любушкина.

Заместитель генерального директора Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства Денис Филиппов в своем выступлении особо подчеркнул: «Развитие малоэтажного

строительства — это ключевая задача, которая стоит перед исполнительной властью и институтами гражданского общества. Малоэтажное жилье означает и более высокий уровень комфорта». Далее докладчик напомнил: «В связи с реализацией ФЗ №161 с 2008 г. Фонд развития жилищного строительства предоставляет земельный ресурс для комплексного освоения территорий. В своей работе мы также ставим приоритетом комплексное освоение территорий в увязке с малоэтажным жильем».

Затем Денис Филиппов сказал: «Раньше малоэтажное строительство условно подразделялось на две категории: во-первых, индивидуальное жилищное строительство, которое, так или иначе, является весомой долей в общем объеме возводимого жилья в Российской Федерации, и, во-вторых, индустриально возводимое жилье, которое до сегодняшнего дня дает несущественную долю. Мы хотим увеличить долю индивидуального жилья, возводимого индустриальным способом, и с этой целью планируем предоставлять федеральные земельные ресурсы для строительства такого жилья. Кроме этого, мы переходим к строительству жилья малоэтажного, но экономического класса, чтобы сохранить

доступность жилья. Наш посыл — это создание благоприятной среды для проживания человека, и мы делаем для этого следующее. В плане освоения земельных участков не ограничиваемся лишь предложением территорий для инвесторов. Наши проекты носят характер замкнутого цикла — практически до того момента, когда люди вселяются в дома. Мы принимаем активное участие в создании инженерной и транспортной инфраструктуры. Мы отлично понимаем: вопрос комплексного освоения территорий — это вопрос обеспечения инженерной инфраструктурой. В этом плане ведется работа и налаживается тесное взаимодействие с естественными монополистами, субъектами РФ, муниципалитетами».

### Большие проблемы малоэтажного строительства

Вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) Сергей Милушкин в своем выступлении, останавливаясь на задачах НАМИКС, отметил в числе приоритетов «популяризацию малоэтажного строительства с тем, чтобы в общей доле вводимого жилья все-таки превалировала малоэтажка».

Докладчик напомнил, что 22 июля прошлого года было проведено совещание у председателя Правительства РФ В. В. Путина, на котором была определена новая стратегия жилищного строительства. Основной ее тезис: «От точечной застройки — к комплексному освоению территорий». Первая проблема



на пути реализации этой стратегии, по словам Сергея Милушкина, заключается в отсутствии подготовленных земельных участков. Также существуют проблемы с переводами земельных участков в другие категории, в частности проблема категоричности земельных участков. «Сегодня мы считаем одной из главных задач окончательное оформление документов территориального планирования, которые должны были быть закончены к 1 января 2012 года», — заключил вице-президент НАМИКС.

Таким образом, основной пласт проблем развития малоэтажки лежит в плоскости изменения категории земель, выдачи разрешительной документации, получения технических условий на подключение к сетям и непосредственно инфраструктурной подготовки земельного участка. Не секрет, что сроки и продолжительность согласований в России больше, чем в развитых странах. Так, стоимость подключения к водопроводу, электроэнергии и канализации у нас больше в 40 раз. Все это снижает инвестиционную привлекательность земельных участков и в целом проектов жилищного строительства, воздвигая на пути развития малоэтажки еще один барьер — недоступность финансовых, в том числе кредитных, ресурсов для реализации проектов. Разумеется, существуют примеры успешной реализации проектов комплексной малоэтажной застройки, демонстрирующие эффективное использование уже созданных механизмов государственно-частного партнерства (Новое Ступино и Экодолье). Однако пока таких примеров слишком мало для того, чтобы говорить об успешном развитии тенденции.

**Строительство объектов коммунальной инфраструктуры должны осуществлять организации коммунального комплекса — сетевые компании с их последующей эксплуатацией. Окупаемость затрат на строительство будет достигаться путем формирования и защиты инвестиционных программ развития с включением инвестиционной составляющей в надбавку к тарифу на оказание жилищно-коммунальных услуг.**

#### Что делать?

Как считает Денис Филиппов, для успешного развития строительства малоэтажного жилья эконом-класса необходимы разработка и внедрение механизма повсеместной бесплатной передачи земельных участков под малоэтажную застройку. В этом случае у муниципальных властей появится возможность обеспечить жильем и предоставить безвозмездные земельные участки гражданам, проживающим и работающим в регионе более 5 лет, и гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

При строительстве многоэтажных домов до 30% стоимости 1 кв. метра общей площади жилья составляют инженерные коммуникации. Для снижения этой цены Минрегион предлагает исключить из стоимости жилья затраты на них: тогда покупатель сможет приобрести квартиру стоимостью, к примеру, 3 млн рублей за 2,1 млн рублей. Оставшаяся сумма в 900 тысяч рублей будет распределяться равными долями на срок до 10 лет и включаться в виде индивидуального тарифа в коммунальные платежи. Так, в данном конкретном случае ежемесячная сумма индивидуального тарифа составит 7,5 тысяч рублей. После погашения стоимости строительства инженерных коммуникаций владелец жилья перейдет к общегородским тарифам.

Необходима оптимизация процедуры формирования и предоставления земельных участков для строительства и получения разрешения на строительство, ускорение принятия поправок в действующее законодательство в части совершенствования порядка выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Кроме того, нужно сократить сроки проведения государственной экспертизы проектной документации, определения видов подготовительных работ и рассмотрения результатов инженерных изысканий.

Сокращению периода ожидания будет способствовать возможность упразднения процедуры присвоения категории земель и определение вида разрешенного использования. Это упростит проведение кадастра и снизит как сроки вовлечения земель в хозяйственную деятельность, так и коррупционную составляющую. Сегодня Минрегионразвития разрабатывает типовые проекты обеспечения малоэтажки инженерной инфраструктурой, в том числе децентрализованной, с объемом вводимого жилья 50 тыс. кв. м, 100 тыс. кв. м и 150 тыс. кв. м. Эти проекты за счет оптимизации проектных, строительных и инженерных решений позволяют минимизировать затраты на строительство поселка и достичь максимальной эффективности инвестиций.

**Основной пласт проблем развития малоэтажки лежит в плоскости изменения категории земель, выдачи разрешительной документации, получения технических условий на подключение к сетям и непосредственно инфраструктурной подготовки земельного участка.**





**Необходимо использование механизмов проектного финансирования жилищного строительства, когда финансирование осуществляется инвестиционными компаниями, привлекающими денежные средства частных и институциональных инвесторов. Инвестиционные компании не имеют таких ограничений при финансировании проектов строительства, как коммерческие банки, и привлечение ими денежных средств обычно осуществляется посредством эмиссии ценных бумаг.**



Вкупе с использованием проектов малоэтажных домов повторного применения это позволит сформировать в высокой степени стандартизированный ликвидный продукт, что в свою очередь позволит банкам предлагать застройщикам оптимальные условия финансирования таких проектов.

Для строительства объектов социальной инфраструктуры Минрегионразвития готово разработать механизм предоставления средств из бюджета. При этом имеются в виду кредитные средства, которые бюджет возвращает за счет налоговых поступлений от реализации проекта. Возможна выдача долгосрочных — на срок от 5 и более лет — бюджетных кредитов субъектам РФ на строительство объектов социального и транспортного назначения в рамках проектов комплексного освоения территорий, включенных в региональные целевые программы развития жилищного строительства субъектов РФ.

Необходимо использование механизмов проектного финансирования жилищного строительства, когда финансирование осуществляется инвестиционными

компаниями, привлекающими денежные средства частных и институциональных инвесторов. Инвестиционные компании не имеют таких ограничений при финансировании проектов строительства, как коммерческие банки, и привлечение ими денежных средств обычно осуществляется посредством эмиссии ценных бумаг (акций, облигаций и т. п.). Следовательно, на период до изменения банковского законодательства и нормативных документов ЦБ РФ может быть создана государственная инвестиционная компания, наделенная первоначально федеральными гарантиями и гарантиями субъектов РФ для выпуска жилищных облигаций. В дальнейшем в собственности данной компании будет находиться построенное жилье (в том числе арендное), которое будет служить обеспечением эмитируемых ценных бумаг. Следует также оптимизировать государственную регистрацию перехода прав собственности на жилые помещения, построенные в рамках комплексных проектов малоэтажной застройки.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры должны осуществлять организации коммунального комплекса — сетевые компании с их последующей эксплуатацией. Окупаемость затрат на строительство будет достигаться путем формирования и защиты инвестиционных программ развития с включением инвестиционной составляющей в надбавку к тарифу на оказание жилищно-коммунальных услуг. Инвестиционные программы необходимо, по мнению Дениса Филиппова, синхронизировать с региональными программами стимулирования развития жилищного строительства.



**Необходима оптимизация процедуры формирования и предоставления земельных участков для строительства и получения разрешения на строительство, ускорение принятия поправок в действующее законодательство в части совершенствования порядка выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Кроме того, нужно сокращение сроков проведения государственной экспертизы проектной документации, определения видов подготовительных работ и рассмотрения результатов инженерных изысканий.**

Руководитель отдела экономического развития администрации г. Ковола Айно Ахти в своем выступлении отметил: «В Финляндии вкладывается много сил и средств в строительство деревянных домов. Связано это с тем, что в ЕС большое значение уделяют возобновлению строительных ресурсов». Железобетонные конструкции, по оценке финского гостя, обходятся на 17% дороже, чем дерево, и если бы в Европе везде строили из дерева, то расход природных ресурсов снизился бы на 70%. Большой интерес у собравшихся вызвала информация о том, что в Финляндии возводятся деревянные дома до 8 этажей.

В ходе состоявшейся в прессконференции был задан вопрос, рассматривается ли возможность строительства многоэтажных деревянных домов в нашей стране? Отвечая на него, Елена Любушкина указала, что больший упор делается, безусловно, на малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство, отметив при этом, что серьезным сдерживающим фактором является сложность с подготовкой инженерной инфраструктуры. По ее словам, на инженерию у муниципальных образований не хватает средств. В данной ситуации, как полагает Елена Любушкина, можно было бы взять на вооружение инструмент государственно-частного партнерства.

Как затем сообщил Сергей Милушкин, недавно состоялось совещание в Минэкономразвития, на котором НАМИКС предложил внести изменения в Налоговый кодекс, предоставив муниципальным образованияам оставлять у себя налог на недвижимость. «Мы считаем, что после внесения изменений у муниципальных образований возникнет желание предоставить все необходимые преференции для размещения объектов недвижимости на своей территории, — высказал свою точку зрения эксперт. — Министерство экономического развития поддержало это предложение и еще раз подтвердило, что решение по изменениям в Налоговом кодексе, скорее всего, будет приниматься».

В общей сложности в мероприятии приняло участие более 160 российских и зарубежных компаний. Форум прошел на высоком организационном уровне, став площадкой для оживленных дискуссий и обсуждения самых актуальных проблем малоэтажного строительства. □