

Одним – закон, другим – «нивелирование»?

17.02.2015



Удвоенная арендная плата за неосваиваемые участки должна была идти в муниципальный бюджет, введение такой нормы санкционировал горсовет Новосибирска еще 24 сентября 2014 года. Депутатов понять можно – Новосибирск забит пустыми огороженными участками, полученными застройщиками от мэрии города впрок. Причем полученными именно тогда, когда Сергей Боярский был начальником департамента строительства этой самой мэрии. А вот став областным министром, Боярский 11 февраля нынешнего года заявил о готовности «услышать предложение строителей». Тех самых, кому при его бытности в мэрии раздавались пустующие по сию пору участки.

Конечно, застройщик застройщику рознь. Одни держат вкусные участки про запас и с целью переуступки, то есть, проще говоря, спекуляции. Другие ведут комплексное строительство жилмассивов и за три года физически не могут освоить всю арендованную территорию. Но и те, и другие похожи в одном – нежелании своевременно вносить арендную плату за землю, и уж тем более в удвоенном размере.

Мнения экспертов по вопросу повышения платы за просроченную землю, конечно

же, разные.

Вице-спикер Совета депутатов Новосибирска Ренат Сулейманов объясняет решение своих коллег не только как антикризисную меру, но и как длительную задолженность строителей перед городским бюджетом:

«У нас сегодня колоссальная задолженность (более 2 миллиардов рублей) по аренде земельных участков, накопившаяся с 2008 года. Из-за этого городской бюджет несет существенные потери. Застройщики набрали земельные участки на будущее, и не ведут на них строительство. Поэтому нужны экономические меры, стимулирующие оборот этой земли».



С таким убеждением не согласен независимый эксперт рынка недвижимости Сергей Николаев. По его мнению, далеко не все имеющиеся в аренде участки можно осваивать в течение трех лет:

«Такие комплексные площадки, как, например, «Чистая слобода», нужно довольно долго осваивать. Одновременно застраиваются в год гектаров 100 или чуть больше. А остальные зарезервированные под строительство 500-800 га земли не осваиваются. Но деньги за них мэрия получает.

Сейчас в городе ведется строительство 512 жилых объектов. Треть из них простаивает лет 10 и более. Вот на них и нужно обратить внимание муниципалитету. Надо выборочно по конкретным долгостроям принимать решение, а не уравнивать всех законом под одну гребенку».



Коммерческий директор СК «Градопроект» Андрей Адамчик уверен, что давление в виде двойной платы за просрочку в первую очередь будет оказываться на небольших застройщиков – не имеющих административного ресурса и, соответственно, возможности защитить свои интересы:

«Это приведет к повышению арендных ставок на земельные участки для застройщиков, часть которых они переложат на плечи дольщиков, банкротству многих строительных компаний и увеличению числа обманутых дольщиков» – заявил Андрей Адамчик.

Что же получается в результате анализа экспертных мнений и цифр? Всего новосибирских строительных компаний насчитывается более трех тысяч. Задолженности – миллиардные. Более трети всех выделенных земельных участков пустуют не скромные 3 года, определенные новосибирским горсоветом, а уже более 10 (!) лет. Ну и как муниципалитет в таких обстоятельствах может выборочно принимать решения по каждому долгострою?

Тем более что мэрия города уже попытки индивидуальных решений предпринимала. Непростое решение об удвоении арендной платы застройщикам за неиспользование выделенной земли горсовет Новосибирска принял в сентябре прошлого года. А переговоры со строителями муниципалитет вел до этого все лето. Начав в июне с диалога с 13 компаниями-должниками: ООО «Перлит-К», ЗАО «ПТК на Минина», ООО «Дискус-строй», ООО «НИСК «Метаприбор», ООО «Авангардстрой», ОАО «Стройтрест № 43», ООО «СК «Вилюйская», ООО «МЖК «Энергетик Ст», ООО «МЖК «Энергетик», ООО «ПТК «Стройинвест», ЗАО «Корпорация СИТЕХ», ЗАО «База ПТК-30», ООО МЖК

«Энергетик Кв».

В декабре 2014-го мэр Новосибирска Анатолий Локоть подвел предварительный итог общения с застройщиками. Он сообщил, что строители попросили его не разглашать названий должников и сумм долгов, дабы не нанести ущерба их деловой репутации. Мэр пошел строителям навстречу, но пообещал предать гласности данные в 2015-м году, если долги по аренде не будут погашены.

2015-й год наступил. В него Новосибирск вошел с дефицитным бюджетом. Бюджетную дыру могли бы несколько залатать погашение долгов застройщиков и удвоенная арендная плата за трехлетние пустыри. Но долги не гасятся. А от удвоения муниципальной арендной платы застройщики явно хотят оборониться с помощью каких-то решений областного правительства. Каких – пока неясно. Решения эти должны быть приняты на ближайшем заседании правительства, посвященном состоянию дел в строительной отрасли. Но вербальные авансы, заранее оглашенные министром Боярским, показывают, что какие-то поблажки застройщикам, охраняющие их от удвоенной арендной платы, будут изобретены. А значит и оборот новосибирской земли не ускорится, и огороженные впрок пустыри продолжат уродовать город, и доходов городской бюджет опять не досчитается. И перед законом, пусть и муниципальным, одни будут привычно равнее других.

Эльвира Корченко

Фото из открытых источников